

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Tråkka 12
0774 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/894
Oslo kommune

Areal

Vertikaldelt tomannsbolig
Bruksareal: 204 m² (BRA-i: 199 m²)
Frittstående utvendig bod
Bruksareal: 7 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 211 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andre Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.01.2026
Referansenummer	15078263
Meglerforetakets oppdragsnummer	2-25-0045
Hjemmelshaver/selger	Irmelin Bergh/Fredrik Alexander Woxen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Fredrik Alexander Woxen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	27.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Tråkka 12
Postnummer/sted	0774 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/894
Tomt	Eiet tomt: 890 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Vertikaldelt tomannsbolig	1952	Ukjent	
Frittstående utvendig bod	2023		

Byggemåte

Halvparten av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo Kommune. Boligen har eiet tomt opparbeidet med blant annet singlet oppkjørsel, carport, uteplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen har grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger av murkonstruksjoner utvendig pusset og malt. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående panel ved entré. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget grunnet is/snøforhold). Boligen har entrédør med glassfelt fra 2016. Ytterdør i underetasjen med glassfelt fra 2015. To-fløyet balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2005. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2005, 2015 og 2021. Takvinduer med karmen av PVC og tre-lags glass fra 2023. Boligen er oppvarmet med elektrisitet samt peisovn i stue. Gulvvarme i entré, gang, soverom i underetasjen, kontor, tv-stue, begge bad, vaskerom og toalettrom.

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer. Adkomst via eget inngangsparti tilknyttet 1.etasje.

Løftetasje består av loftstue og soverom.

1.etasje består av entré, hall, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.

Underetasje består av gang, to bad, vaskerom, to soverom, kontor og tv-stue, samt to kott.

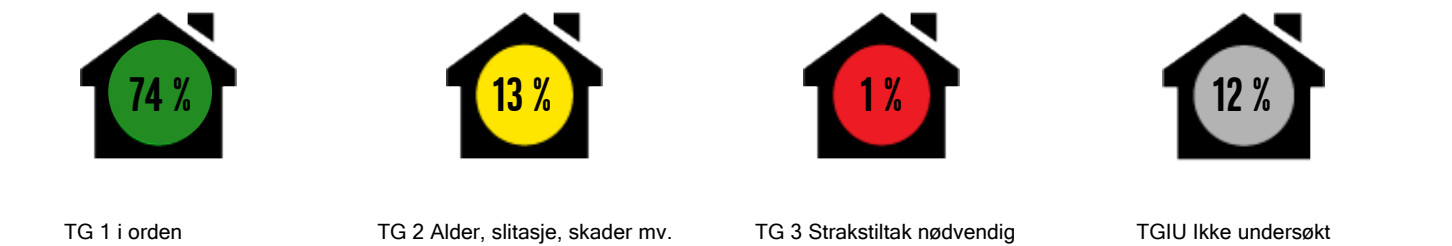
Utgang fra stue til delvis overbygget balkong.

Boligen har en frittstående isolert bod med uteplass beliggende ved boden.

Boligen har en tilliggende utvendig redskapsbod beliggende ved carporten.

Boligen har tilliggende carport med ladestasjon for elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2		Fallforhold (gulv)	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflater himling/undertak	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Delvis overbygget balkong med adkomst via stue		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	
Drenering		Alder	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

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)					
Vertikaldelt tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	23			23	
	Loftstue og soverom.				
1.etasje	84			84	18
	Entré, hall, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.				Delvis overbygget balkong.
Underetasje	92	5		97	23
	Gang, to bad, vaskerom, to soverom, kontor og tv-stue, samt to kott.	Utvendig bod.			Uteplass med betongsåle.
SUM	199	5		204	41
Total bruksareal: 204 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående utvendig bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		7		7	
		Frittstående isolert bod.			
SUM		7		7	
Total bruksareal: 7 m²					

Kommentar til areal

Fremlagt ferdigattest vedrørende carport, sportsbod, pergola, fasadeendring og bruksendring av underetasje, datert: 26.08.2024.

Det er ikke fremlagt plantegning for loftetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av loftsetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 34 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 23 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m2.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Tilliggende utvendig redskapsbod beliggende ved carporten er medregnet som BRA-E.

Carport er ikke medregnet som BRA-E da arealet er et åpent areal. Carporten er oppmålt til ca. 24 m².

Boligen inneholder 197 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.
S-ROM består av to innvendige kott.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra 2021 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servant med glatt skuffefront. Ett-greps armatur. Innfelt speil og stikkontakt over servant. Dusjnise med hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran er plassert over toalett. Avtrekksventil plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk/tilliggende våtrom er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra 2004 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt over servant. Dusjnisje med armatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i Overflater gulv

Til informasjon: Det er ikke flislagt under servantskap. Det er flytsparklet under servantskap. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning.

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko.

TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk/tiliggende våtrom er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2021 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate og downlights. Plassbygget malt innredning/hyller med nedsenket utslagsvask og ett-greps armatur. Vegghengt speil over utslagsvask. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2021. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 0 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. flatt gulv i hele våtrommet. Konsekvens er fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak anbefales.

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk/tiliggende våtrom, samt murkonstruksjoner er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
---	----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019 opplyst av selger. Gulvflate belagt med gulvbord av heltre. Veggflater med malte flater. Malt himlingsflate med downlights. Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Platetopp med integrert kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ut av bygg. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Komfyrvakt montert i himling.

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

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

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2004 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate og downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbord av heltre og skiferstein. Veggflater med malte flater og malte plater. Himlingsflater med malte flater og hvite himlingsplater. Profilert og slett innerdør. Mekanisk ventilasjon.

Oppgraderinger: selger opplyser om at overflater ble fornyet/overflatebehandlet i samtlige rom i 2019.

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

-  **TG i**
- Overflater himling
- Det registreres noe mindre riss/sprekker i himlingsflate i stue. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet.

Gulvflater belagt med gulvbord av heltre og fliser. Veggflater med malte flater, malt panel og malt mur. Himlingsflater med malt panel og malte flater. Slette innerdører samt to innerdører med glassfelt. Garderobeskap på soverommene og i gang. Mekanisk ventilasjon.

Oppgraderinger: selger opplyser om at overflater ble fornyet/overflatebehandlet i samtlige rom i 2021.

-  **TG 1**
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

-  **TGIU**
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).
- Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling da det ikke er utlektede vegger under bakkenivå. Det ble gjort overflatesøk med egnet fuktmålingsinstrument uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Selger opplyser om at det er krypkjeller under underetasjen.

-  **TG 2**
- Helhetsvurdering
- Krypkjelleren har begrenset inspeksjonsmulighet. På generelt grunnlag har slike konstruksjoner erfaringsmessig vist seg å være skadeutsatt og er derfor ansett som en risikokonstruksjon. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Det er laget en inspeksjonsluke i garderobeskapet i gang i underetasje, med mulighet for kamerainspeksjon via rør. Fysisk inspeksjon er ikke mulig via denne løsningen.

Til informasjon: Det er fremlagt dokumentasjon fra AS Bygghåndverk vedrørende kontroll av krypkjelleren i 2021. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble det ikke registrert tegn til fukt på betongdekke, og det ble ikke gjort avvikende funn på befaringstidspunktet. Det ble i tillegg etablert ventilasjon av krypkjelleren.

Loft - innredet - Loftetasje

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.

Gulvflater belagt med malt gulvbord av tre/malt parkett. Veggflater med malt panel. Skråtak med malt panel. Malte glatte innerdører. Garderobeskap på soverom. Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig tilluftsventiler i takvinduer.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

 TG i	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
---	-----------------	--

 TG i	Innerdører	Eldre innerdører uten skader/avvik av betydning.
---	------------	--

 TG 2	Overflater himling/undertak	Svertesopp/misfarging påvist i kneloftene. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan indikere høy luftfuktighet. Forholdet kan stamme fra kondens/luftlekkasjer fra boligens inneluft. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.
---	-----------------------------	---

Til informasjon: Det ble gjort målinger med pigg i treverk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

	Konstruksjonsoppbygging	Deler av 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. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
--	-------------------------	--

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

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe. Peis i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Skorstein er tildekket av garderobeskap/innredninger. Alle sider skal kunne inspiseres. Forholdet må undersøkes videre av brannsakkyndig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag gjelder ikke for eventuelle utbedringstiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	----------------------------	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Konsekvens er at trappen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



TG 1

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 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: soverom 1 og soverom 2.

Etasjeskille vurdert til å være av betong.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm på soverom 1 og 10 mm på soverom 2.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje

Det er gjort målinger i følgende rom: stue og kjøkken.

Etasjeskille av trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner.



TG 1

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

Skjevhetsmåling



TG i

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 10 mm i stue og 5 mm på kjøkken.

Etasjeskiller - Loftetasje

Det er gjort målinger i følgende rom: loftstue og soverom.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

 **TG i** Skjevhetmåling Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 10 mm i loftstue og 13 mm på soverom.

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

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekran er plassert over toalett på bad 1. Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i gang utenfor bad 1. Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2021 er plassert på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra begge bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken. Mekanisk ventilasjon kombinert med naturlig tilluftsventiler i takvinduer. Ventilasjonsanlegg fra 2016 er plassert i kneloft ved loftstue. Boligen er oppvarmet med elektrisitet samt peisovn i stue. Gulvvarme i entré, gang, soverom i underetasjen, kontor, tv-stue, begge bad, vaskerom og toalettrom. Selger opplyser om varmekabel i trapp ved inngangsparti og utvendige gangstier av betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TG i** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Selger opplyser om at samtlige vannrør er fornyet etter 2004, med unntak av tilførselrør/hovedstoppekran.

 **TG i** Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Selger opplyser om at samtlige avløpsrør er fornyet etter 2004.

 **TG i** Ventilasjon Selger opplyser om at filter ble skiftet ca. Desember 2025.

 **TG 2** Hovedstoppekran Hovedstoppekran og tilførselrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Det registreres rust på hovedstoppekran. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Til informasjon: hovedstoppekran ble funksjonstestet og virker som tiltenkt.

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

Radon

 **TGIU** Radon Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i gang i underetasje. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent 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: nei, direkte tilkoblet.

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: I hovedsak oppgradert i 2004, med unntak av inntaket samt 3 eldre skrusikringer.

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.

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

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget (skrusikringer), og det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende elektrisk anlegg før 1999/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at el-arbeider er utført iht krav.

Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av murkonstruksjoner utvendig pusset og malt. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående panel ved entré.

Selger opplyser om at pussede flater ble overflatebehandlet i 2004.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

TGIU gjelder: På grunn av snøforholdene er større deler av utvendige fasader/kledninger på boligen ikke forsvarlig inspisert.

TG2 gjelder: Fasaden har stedvis mindre sprekker/riss og mindre avskallinger/malingsflass. Overflatebehandling bør vurderes.

Det registreres noe manglende vedlikehold på utvendige trekledning. Overflatebehandling bør vurderes.

Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Det registreres noe svertesopp på stående trekledning. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt fra 2016. Ytterdør i underetasjen med glassfelt fra 2015. To-fløyet balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2005. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2005, 2015 og 2021. Takvinduer med karmen av PVC og tre-lags glass fra 2023.

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

Vinduer - Takvinduer - Dører

 **TG i** Takvinduer

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Det ble ikke registrert tegn til skader/fuktinnsig på befaringstidspunktet.

Yttertak

Yttertakteking fra 2023 opplyst av selger. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Beslag, takrenner og nedløp av metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering

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

Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. 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. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Delvis overbygget balkong med adkomst via stue

Utgang fra stue til delvis overbygget balkong på 18 m². Balkongen er hovedsakelig av betong/murkonstruksjoner. Overbygg av metall-/trekonstruksjoner tekket med takplater. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utebelysning og stikkontakt.

Tettesjikt opplyses og ikke være eldre enn 10 år.

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

Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

 **TG 2** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

TGIU gjelder: Over deler av underliggende etasje er det en terrasse som i praksis er et flatt tak. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og alder/tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt.

Balkongen er ikke tilstandsvurdert forsvarlig da det var snødekte flater på befaringstidspunktet. Det ble gjort stikkprøvekontroll av enkelte terrassebord uten at det ble registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG2 gjelder: Det registreres riss/sprekker og avskallinger på rekkverket. Overflatebehandling/tiltak bør påregnes.

Takoverbygget bærer noe preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Betongdekke. Søylefundamenter.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur	
	TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
		Fundamenter	Ingen tilkomst for inspeksjon av fundamenter, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra 2006 opplyst av selger.
Synlig utvendig grunnmursplast (fuktsperre) observeres stedvis.
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drencrør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
	TG 2	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Oljetanker	
	TG i	Oljetanker	Selger opplyser om at utvendig oljetank er sanert i 2004, og at det foreligger dispensasjon som tilsier at oljetank ikke må fjernes, datert 2023.
	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.

Frittstående byggverk - Frittstående isolert utebod

Frittstående isolert utvendig bod med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Stikkontakt og belysning.

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

 **TG i** Frittstående byggverk

Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden og det er ikke registrert avvik som krever tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde utvendig inspeksjon noe begrenset. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Uteplass med betongsåle

Boligen har en uteplass på 23 m² med gulv av betongkonstruksjoner. Uteplassen har pergola og stikkontakt.

 **TGIU** Annet

Uteplassen er ikke tilstandsvurdert da det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde at forsvarlig inspeksjon ikke var mulig. Det ble ikke registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

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

Carport fra 2023 opplyst av selger. Tilliggende carport med støpt gulv mot grunn. Carporten har vegger av betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Stående trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Ladestasjon for elbil.

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

 **TG i** Informasjon

Tilliggende byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden og det er ikke registrert avvik som krever tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde utvendig inspeksjon noe begrenset. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0,90-2,08 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,36 meter i entré og toalettrom. 2,40 meter i spisestue/kjøkken. 2,52 meter i øvrige rom.
Takhøyder er på tilfeldig steder i underetasjen oppmålt til 2,17 meter på bad 2. 2,27 meter på bad 1 og vaskerom. 2,40-2,46 meter i øvrige rom.

Til informasjon:
Loftetasje 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	Snitt, plan- og fasadetegninger datert 02.08.1957 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon vedrørende arbeider i underetasje i 2021, inkludert kontroll av krypkjeller, datert: 21.01.2026
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider, datert: 25.02.2022 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider, datert: 20.10.2025 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider, datert: 23.10.2024
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, sak avsluttet. Datert: 17.11.2021 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider, datert: 17.10.2017
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Fremlagt dokumentasjon med følgende beskrivelse: Bymiljøetaten bekrefter å ha mottatt dokumentasjon på at den nedgravde oljetanken i Tråkka 12 allerede er gjenfylt med rene løsmasser. Vi anser med dette vilkåret i vedtaket av 25.09.2023 som oppfylt. Tanken er nå registrert som gjenfylt i oljetankregisteret. Datert: 07.11.2023
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 15.01.2026

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

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



Våtrom - [Sluk bad 1]



Våtrom - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

KURSOPPTEGNELSE

Linje	Utskrift	Antall	Enhetspris	Totalt	Antall	Enhetspris	Totalt
1	1. Innledende opplysninger	1					
2	2. Opplysninger om prosjektet	1					
3	3. Opplysninger om byggherren	1					
4	4. Opplysninger om byggherrens representant	1					
5	5. Opplysninger om byggherrens representant	1					
6	6. Opplysninger om byggherrens representant	1					
7	7. Opplysninger om byggherrens representant	1					
8	8. Opplysninger om byggherrens representant	1					
9	9. Opplysninger om byggherrens representant	1					
10	10. Opplysninger om byggherrens representant	1					
11	11. Opplysninger om byggherrens representant	1					
12	12. Opplysninger om byggherrens representant	1					
13	13. Opplysninger om byggherrens representant	1					
14	14. Opplysninger om byggherrens representant	1					
15	15. Opplysninger om byggherrens representant	1					
16	16. Opplysninger om byggherrens representant	1					
17	17. Opplysninger om byggherrens representant	1					
18	18. Opplysninger om byggherrens representant	1					
19	19. Opplysninger om byggherrens representant	1					
20	20. Opplysninger om byggherrens representant	1					
21	21. Opplysninger om byggherrens representant	1					
22	22. Opplysninger om byggherrens representant	1					
23	23. Opplysninger om byggherrens representant	1					
24	24. Opplysninger om byggherrens representant	1					

SPANSERAM

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Hovedsluk bad 2]



Våtrom - [Hjelpesluk bad 2]