

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Dalstuvegen 5
2056 ALGARHEIM
Gnr./Bnr.: 89/48
Ullensaker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 197 m² (BRA-i: 180 m²)
Frittstående garasje
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 248 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

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 trafikkløysets 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	05.01.2026
Referansenummer	15078119
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-25-1460
Hjemmelshaver/selger	Lena Engebretsen Smedstad/Christer H Smedstad
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Christer Halvorsen Smedstad og Lena Engebretsen Smedstad.
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	15.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Dalstuvegen 5
Postnummer/sted	2056 ALGARHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	89/48
Tomt	Eiet tomt: 908 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1971		
Frittstående garasje	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig med to garasjer beliggende på Nybakk i Ullensaker kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt oppkjørsel, belegningsstein, plenarealer og diverse beplantning. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Skilende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Boligen har entrédører av tre. Terrassedør med karmer av tre, og tre-lags glass fra 1979. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra ukjent årstall, 1991 og 1979. Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass fra 1979. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral, vedfyring og luft/luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon. Boligen er over en etasje samt kjeller og kaldtloft, og består av: -1.etasje med vindfang, gang, tre soverom, kjøkken, stue og spisestue. Utgang fra stue til terrasse. Kjelleretasje med to trapperom, gang, toalettrom, bad, teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning og tre boder. Boligen har en tilliggende enkelt garasje og en frittstående garasje med tilliggende 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 - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad kjeller		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	11	
		Ventilasjon og avtrekk	11	
		Annet	11	
Kjøkken - Kjeller		Innredning	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Kjeller		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	13	Kr 50 000 - 100 000
Loft - uinnredet / råloft		Overflater gulv	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Kjeller		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannbåren varme	15	
		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	15	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	16	
		Fasader ink. kledning	16	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasser / platting på terreng		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Alder	18	
		Terrengfall fra grunnmur	18	
		Fuktsikring av grunnmur	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Septiktank	18	
Frittstående byggverk - Garasje		Frittstående byggverk	18	Kr 50 000 - 100 000
Frittstående byggverk - Frittstående garasje		Frittstående byggverk	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	85	17		102	53
	Vindfang, gang, tre soverom, kjøkken, stue og spisestue.	Garasje			Terrasse
Kjeller	95			95	
	To trapperom, gang, toalettrom, bad, teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning og tre boder.				
SUM	180	17		197	53
Total bruksareal: 197 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		51		51	
		Garasje og bod			
SUM		51		51	
Total bruksareal: 51 m²					

Kommentar til areal

Terrasse er oppmålt til 53 m2 (TBA). Tilliggende garasje er oppmålt til 17 m2 (BRAe). Frittstående garasje er oppmålt til 48 m2 og tilliggende bod er oppmålt til 3 m2 (BRAe). Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av toalettrom og bad i kjelleretasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommene er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent utbygging av trapperom i kjelleretasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Trapperom i 1.etasje ved terrasse er unnlatt fra arealoppmålingen da det ikke er lagt gulv og det ikke er direkte adkomst til 1.etasje fra trapperommet. Eneboligen inneholder 144 m2 P-ROM og 39 m2 S-ROM. S-rom består av boder og teknisk rom.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra eksakt ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling og på vegg.

	TG 3	Helhetsvurdering
TG 3 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av høy alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og stor risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Eventuelt tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, nytt tettesjikt må etableres. Det er sprekker/riss i porselen i servanten. Ny servant bør etableres for å unngå ytterligere skader og eventuelle lekkasjer. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 25,5 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 0,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000		

Våtrom - Bad kjeller

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med treheller. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt utslagsvask med ett-greps kran. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 3	Helhetsvurdering
TG 3 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av høy alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og stor risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt må etableres. Det er registrert fuktmerker/avskalling av murpuss og maling ved dør mot teknisk rom. Eksakt årsak er ikke kjent med er vurdert til å ha sammenheng med lekkasje fra stengeventil til utekran. Stengeventil på utbedres og fukt i vegg/gulvflater etter lekkasje må tørkes opp før eventuelle oppgraderinger av rommet. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,8 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt -4,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000		

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kombi frys-og kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør

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

Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat mekanisk avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Annet

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

Kjøkken - Kjeller

Åpen kjøkkenløsning mot stue med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av tre med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Stikkontakter på vegg over benkeplater. Frittstående kjøleskap med fryser og frittstående komfyr. Vegghengt ventilator. Vannrør av pex-rør. Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



TG i

Ventilasjon og avtrekk

Ventilasjonsrør er ikke festet tilstrekkelig ventilatoren på befaringstidspunktet. Ventilasjonsrør bør festes.



TG i

Informasjon

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



TG 2

Innredning

Det mangler knotter/håndtak på enkelte dører/skuffer på kjøkkenfronter. Etablering av håndtak/knotter bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Kjeller

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Gulvstående toalett. Vannrør med pex-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **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.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Veggflater med malt tapet. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral, vedfyring og varmepumpe. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**

Overflater vegger	Veggoverflater på ett soverom bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvoverflater av parkett bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg, vegg-til-vegg tepper og støpt gulv. Veggflater med malt panel, malt tapet og malt mur. Himlingsflater med takplater, malt tapet og panel. Profilerte og slette innerdører. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral og vedfyring.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Fuktskjolder/-merker observert på vegg i bod ved toalettrom og på bad samt malingsavflassing. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,3 %, temperatur 15,6 grader C og duggpunkt -0,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Krypekjeller

Krypekjeller under garasje. Adkomst via luke i gulv. Steinmasser i grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Overliggende etasjeskillere av betong. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det kan ikke verifiseres at det er etablert fuktsperre mot grunn. Fuktsperre bør etableres. Det er registrert riss/sprekker på grunnmur i krypekjelleren. Jordtrykk mot grunnmur kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er satt opp provisoriske understøttelser i krypekjelleren. Det er registrert sprekker/riss, svikt og skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Det er vurdert at det er stor fare for at ovenpåliggende konstruksjon kan få ytterligere skader ved stor vektøkning på konstruksjonen eller ved skader på provisorise understøtter. Utbedring av understøtter må påregnes, samt anbefales det ytterligere understøtter av mellomliggende konstruksjon for å avdekke skadeomfang. Sjablongmessig prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag under punkt for garasje. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
	TG i	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
	TG 2	Overflater gulv	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue i 1. -og kjelleretasje.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen vurderes som bratt og smal.
--	------	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetmåling	
	TG i	Skjevhetmåling	Ingen merknader i rommene som er målt.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn. Det er gjort målinger i følgende rom: Bod.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i bod. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 22 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.
--	----------------	--

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

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluger er plassert i kjeller. Varmtvannsbereder på 190L fra 2021 plassert på bad i kjeller. Boligen er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet luft-til-vann varmesentral. Varmepumpe i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Stakeluke	
 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke registrert feil eller avvik på berederen, men det høres tidvis en klikkelyd fra varmtvannsberederen. Det er ingen synlige lekkasjer eller andre åpenbare avvik. Eksakt årsak til ulyder er ikke kjent. Skjulte/ukjente feil kan ha konsekvens på berederes levetid. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
	Vannbåren varme	Eldre radiatorer uten påviste skader/lekkasjer i 1.etasje. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Det er ikke foretatt service på det tekniske anlegget. Anlegget kan derfor ha avvik og behov for reparasjoner/utskiftninger. Det anbefales inspeksjon og utarbeidelse av dokumentasjon fra fagperson.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke utført service på luft/luft varmepumpe plassert i 1.etasje. Manglende service på anlegget kan føre til kortere levetid og dårligere effekt på anlegget.
 TG 3	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. TG3: Det er registrert drypplekkasje på en stengeventil på bad i kjeller til utekran. Kan føre til ytterligere skader på gulv, vegger og innredning. Stengeventil må byttes ut. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Radon

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

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 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: Ukjent Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei Forekommer det at sikringer løses ut: Nei Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei, kursfortegnelse samsvarer ikke med sikringer. Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Det er byttet enkelte stikkontakter. Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapp. Sikringsskap med skrusikringer er plassert på loft og i frittstående garasje. Det er vurdert at det er behov for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet på loftet, kabler ligger løst og er ikke oversiktlig hva de forskjellige kablene fører til. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Konsekvens for overnevnte forhold er fare for feil utførelse ved egeninnsats, varmgang ved varmtvannsbereder tilkoblet stikkontakt, utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgradering ved manglende kursfortegnelse. Det kan ikke verifiseres at el-arbeider er utført iht lovverk. Det er derfor vurdert at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen. En slik undersøkelse vil gi en fullstendig oversikt over tilstanden, feil og mangler, samt hvilke tiltak som bør iverksettes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 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.
 TG 3	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis råteskadet ved tilbygg med trapp til kjeller. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Boligen har entrédører av tre. Terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 1979. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra ukjent årstall, 1991 og 1979. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra 1979.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Ukjent undertak. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhøredene bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Deler av yttertaket er kun vurdert fra bakkeplan gunnet sikkerhetsmessige årsaker samt snø og is på taket. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og observert tilstand. Med bakgrunn av bygningsdeles alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er registrert slitasje, elde og lignende forhold på de deler som var mulig å besiktige. Takgjennomføringer, skorstein, lukkede konstruksjoner, snøfangere, beslag og renner er ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet manglende tilkomst/inspeksjonsmulighet, med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle overnevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på bygningsdele er ikke kjent.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue terrasse på 53 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm. Gulvoverflate belagt med terrassebord. Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Rekkverkshøyden 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

Helhetsvurdering

Det er skjevheter i terrassekonstruksjonen. Fundamenter og overflater på terrassen var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. Grunnet påviste skjevheter på terrassen er det grunn til å varsle om feil på fundamentering av terrassen. Grunnet manglende inspeksjonsmulighet kan det ikke utelukkes skjulte feil/avvik på fundamenter eller terrassens overflater. TG2 er valgt grunnet observert tilstand, skjevheter og manglende inspeksjonsmulighet.

Utvendige trapper

Trapp i betong med rekkverk av metall.



TG 1

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.



TG 2

Grunnmur

Det registreres riss/sprekker på grunnmurspuss på østsiden av boligen. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør. Tilnærmet flat tomt.

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

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.

Terrengfall fra grunnmur

Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold, samt plassering av terrasse. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Fuktsikring av grunnmur

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre rundt hele boligen. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Tiltak må påregnes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull. Privat minirensanlegg. Oljetank på tomten (renser, sanert og fylt ifølge selger).

 **TG 2**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Boligen er tilknyttet privat vannverk. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Septiktank

Privat minirensanlegg på tomten. Ukjent alder og type. Det er fremlagt tilsynsrapport på renseanlegget med avvik. Det er ikke kjent om avviket er lukket/utbedret.

 **TGIU**

Oljetanker

Oljetank er ifølge selger rensert og fylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Frittstående byggverk - Garasje

Tilliggende garasje med elektrisk leddport. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein.

 **TG 3**

Frittstående byggverk

Det er registrert sprekker/riss, svikt og skjevheter i gulvoverflaten i garasjen. Det er vurdert at det er stor fare for at konstruksjon kan få ytterligere skader ved stor vektøkning på konstruksjonen eller ved skader på provisorise understøtter i krypekjelleren. Utbedring av understøtter må påregnes, samt anbefales det ytterligere understøtter av gulvkonstruksjon for å avdekke skadeomfang. Sjablongmessig prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag under punkt for krypekjeller. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Frittstående byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje med tilliggende utvendig bod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

TG 2

Frittstående byggverk

Mindre tilhørende bod har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

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: Ikke relevant Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei Kommentar til rømningsveier: Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i kjelleretasje 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 tilfældige steder i boligen. 1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,39 meter. Kjeller: I gangen er takhøyden målt til 2,18 meter og på toalettrom er takhøyden målt til 2,17 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Det er fremlagt tilsynsrapport for minirensesanlegg, datert 07.08.2024.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01.01.2026.

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 innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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.



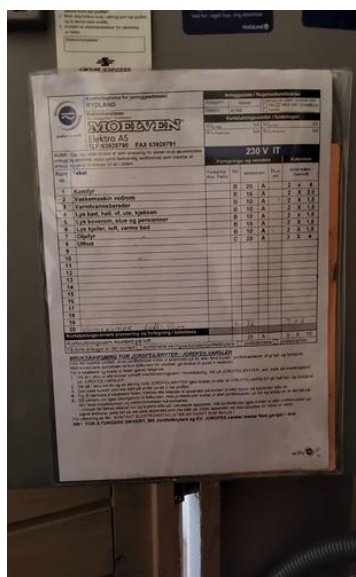
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad 1.etasje]



Elektrisk anlegg - [Hovedsikring på loft]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap garasje]