

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Langmyrvegen 9
7234 LER
Gnr./Bnr.: 121/30
Melhus kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 314 m²
Garasje
Bruksareal: 36 m²
Frittstående bod
Bruksareal: 13 m²

Totalt bruksareal (BRA): 363 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Stian Nilsen

Mobil: 91740069

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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	07.05.2025
Referansenummer	15071438
Meglerforetakets oppdragsnummer	97-25-1037
Hjemmelshaver/selger	MATHIAS SKARSEM/ANNE KARIN MAHLUM BERG
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Nilsen
Tilstede på befaringen	Mathias Skarsem/Anne Karin Mahlum Berg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	20.05.2025 20:09

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Langmyrvegen 9
Postnummer/sted	7234 LER
Kommune	5028 - Melhus
Gnr./Bnr.:	121/30
Tomt	Eiet tomt: 1914 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1973	1998 og 2015	
Garasje	Fra 1973 med ombygginger i senere tid		
Frittstående bod	Rundt 2017		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Fremo, Melhus kommune. Tomt opparbeidet med asfalt, gruslagte veier, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass. Frittstående garasje og bod.

Boligbygg oppført i 1973 med ombygging i 1998 og tilbygg i 2015. Grunnmur av betong og betongstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein og metallplater. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue i 1. etasje. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:
Underetasje: Entre, toalettrom, bad, to boder, og stue/kjøkken.
1. etasje: Entre, bad, vaskerom, soverom, bod/treningsrom, gang, stue og kjøkken.
Loftsetasje: Gang, toalettrom, to soverom og loftstue.
Utgang fra stue og loftstue til balkong.
Utgang fra entre i underetasje til terrasse.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etasje		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etasje		Ventilasjon	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Våtrom - Bad underetasje		Overflater vegger	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
		Annet	12	
Kjøkken - 1. etasje		Vannrør	13	
Kjøkken - Underetasje		Annet	13	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje		Overflater gulv	14	
Øvrige rom		Overflater gulv	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Spesielle observasjoner	15	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
		Annet	16	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	18	
Dører og vinduer		Vinduer	19	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	19	
		Skorsteiner over tak	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Loft		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	20	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	20	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	21	
		Fuktsikring av grunnmur	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	21	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	77			77	12
	Entre, toalettrom, bad, to boder, og stue/kjøkken				Markterrasse
1. etasje	154	10		164	64
	Entre, bad, vaskerom, soverom, bod/treningsrom, gang, stue og kjøkken	To utvendige boder			Terrasse
Loftsetasje	73			73	14
	Gang, toalettrom, to soverom og loftstue				Balkong
SUM	304	10		314	90
Total bruksareal: 314 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		36		36	
		Garasje			
SUM		36		36	
Total bruksareal: 36 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		13		13	
		Bod			
SUM		13		13	
Total bruksareal: 13 m²					

Kommentar til areal

Boligen (med garasje) har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 247 m2 P-rom og 93 m2 S-rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 73 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

Arealet i utvendig bod i underetasje måles til 5 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje 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.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom fra 1998.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flis og tapet vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

 **TG 2** Helhetsvurdering

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

På bakgrunn av alderen til røropplegg, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres stedvise sprekker/riss og tegn til løse gulvfliser. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Innredningen har tegn til svelleskade på en dør. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørking).

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak.

Til informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Piggmåling: under 7 vektprosent.

Våtrom - Vaskerom 1. etasje

Vaskerom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2017 (ifølge tidligere takstrapport).

Flislagt gulv.

Plater på veggflater.

Mdf panel i himling.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil i himling.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i vegg ved våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede. Piggmåling: under 7 vektprosent.
--	-----------------------------------	---

	TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er ikke sluket skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom oppgradert i 2012 (ifølge tidligere takstrapport).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speilskap med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon
- Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Piggmåling: 9 vektprosent.



TG 2

Overflater vegger

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen, som ikke er tettet. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk av dusjkabinett må påregnes for at forholdet ikke skal medføre fuktrisiko.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettetdetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fallforhold (gulv)

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er stedvis motfall på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Annet

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt, og bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer.

Kjøkken - 1. etasje

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning fra 2017.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp (fra 2024), oppvaskmaskin, mikrobølgeovn (fra 2025) og kjøleskap med fryser.
Fritthengende ventilator (fra 2025).
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i veggplater og mdf panel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i enkelte skjøter. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Kjøkken - Underetasje

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra ukjent årstall.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i veggplater og Mdf panel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Forholdet påvirker brannsikkerheten. Tiltak må påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Loftsetasje

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Panel på vegger og himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 1

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

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje

Flislagt gulv.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 1

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

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



TG 2

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, veggplater, takplater og Mdf panel.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe samt peisovn i stue.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater gulv

Sprekker og tegn til løse gulvflis observert i entré. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Laminatgulv på stue har tegn til svelleskader i enkelte skjøter. Forholdet er av estetisk karakter.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger.
Det er ikke kjent når etasjen ble innredet.
Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i veggplater, takplater og mdf panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entre. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Piggmåling: 13,2 vektprosent.
	Spesielle observasjoner	Avleiring av salt/kalkutslag observeres på mur mellom bod og stue/kjøkken (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen). Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat og heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.
Elektrisk oppvarming.

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

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

	Overflater gulv	Heltregulv på loftstue har enkelte bruksemerker. Forholdet er av estetisk karakter.
	TGIU Konstruksjonsoppbygging	Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via utvendig luke og luke på loftstue.
Synlige taksperrer.

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

Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærren ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	TG 2 Overflater vegger/undertak	Misfarging observeres stedvis på undertaksplater. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taksperrer (piggmåling: 10,7 vektprosent). Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt.
--	---------------------------------	--

Konstruksjonsoppbygging	Lite ventilering av kaldtloft. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Forholdet bør holdes under oppsikt.
-------------------------	---

Annet	Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-------	--

	TGIU Inspeksjonsmulighet	Kaldtloftet har lav takhøyde og har stedvis ikke gangbart gulv. Kaldtloftet er inspisert via luke i loftstue over carport. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).
--	--------------------------	--

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

Stålpipes fra ukjent årstall.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2 Innvendige trapper	Trapp til loft har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen til kjeller har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m og håndløper kun på en side. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	-------------------------	---

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 1**

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

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner og støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 2**

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 21 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. .
Følgende rom er målt: Loftstue og soverom.

 **TG 1**

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

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på toalett i underetasje.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken i underetasje.
Varmtvannsbereder på 282L (fra 2022) plassert i bod i underetasje.
Varmepumpe i stue og stue i underetasje fra 2023.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2**

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Det er registrert at rør-i-rør-systemet ikke er ført til fordelerskap, men i stedet avsluttes skjult eller uten tilgjengelig inspeksjonspunkt. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer i varerør ikke vil kunne oppdages eller ledes til sluk på en kontrollert måte.

Radon



Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

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: Ikke ufaglært. Jeg er elektriker.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.

Ingen luftespalte bak trekledning på tilbygg fra 2015. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen.

Ingen dryppkant/skråskjæring i underkant av kledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1998, 2016 og 2017).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1998, 2015).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
		Dører	Inngangsdør i underetasje har synlige rester av byggsaum på karm og dørblad. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter og har ingen funksjonell betydning.
	TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer (fra 1998) bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Yttertak

Yttertak av sal og pulttakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra 1998 og takplater av metall fra 2015.
Pipe i metall.
Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttetekking)	Det registreres enkelte knekte takstein, noe som kan påvirke tettheten. Tiltak må påregnes. Det registreres mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Tiltak anbefales.
		Skorsteiner over tak	Det registreres at pipen er lavere enn anbefalt høyde over tak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Loft

Utgang fra loftstue til balkong på 14 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser/inntrukket
balkong over innvendige
rom

Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.
Forebyggende tiltak bør påregnes.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Over deler av 1. etasje utgjør overliggende balkong takkonstruksjonen. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1. etasje

Utgang fra stue til terrasse på 64 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.



TG 2

Utragede eller
understøttede
konstruksjoner (balkonger,
verandaer)

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde.
Forebyggende tiltak bør påregnes.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Terrasser / platting på terreng - Underetasje

Utgang fra underetasje til markterrasse 12 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og betongstein.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TG 2

Grunnmur

Det registreres enkelte riss på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra 2012 ifølge rapport fra forrige salg.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Bortledning av takvann	
	TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Fuktsikring av grunnmur	Huseier opplyser at det tidligere har trengt vann inn fra betongulv i carport og inn til bod. Huseier har gjort tiltak for å stoppe dette. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning er fra ukjent årstal.
Utvendig avløpsledning er fra 2024.
Privat felles septiktank.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vannrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.
	TGIU	Septiktank	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til 36 m2.
Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besikket fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.
Konstruksjonen er uisolert.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er gjort en samlet forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningens ytterkledning og overflatebehandling viser tegn til slitasje og elde. Det registreres Skjevheter grunnmur, noe som kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Tiltak må påregnes.
--	------	------------------	---

Frittstående byggverk - Utebod

Frittstående utebod.

Bygning i trekonstruksjoner.

Innsiden er oppmålt til 13 m².

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

Konstruksjonen er uisolert.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: I stue er takhøyden målt til 2,17 meter og på bad er takhøyden målt til 2,13 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,34 meter og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.

Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,97 - 3,35 meter (skråtak).

Til informasjon:

stue/kjøkken og bad i underetasje 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

Plantegning på 1. etasje og loft 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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.05.2025, arbeidene gjelder: Kjeller -Bytting av downlights og kabler på bad og gang, og tilkobling av VVB, skjultanlegget i lagerrom å tilkobling av 2.stk varmepumper 1.etg -byttet downlights og kabel v/trapp ned til kjeller og på bad, skjultanlegg til soverom og gang å elbillad.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.09.2019, arbeidene gjelder: Feilsøk på utelys og montering av fotocelle.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

En 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 lekk. 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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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 vaskerom]



Våtrom - [Sluk bad 1. etasje]