

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Holsvegen 57
2166 OPPAKER
Gnr./Bnr.: 136/99
Nes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 72 m²
Utehus
Bruksareal: 21 m²

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.06.2025
Referansenummer	15073204
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-25-1199
Hjemmelshaver/selger	Tor Kristian Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14°C
Rapportdato	10.07.2025 21:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Holsvegen 57
Postnummer/sted	2166 OPPAKER
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	136/99
Tomt	Eiet tomt: 2340 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1947		
Utehus	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Oppaker i Nes kommune. Enebolig med eiet tomt. Tomteareal er opparbeidet med blant annet innkjørsel, internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Valmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt fra ukjent årstall. Glatt entrédør fra ukjent årstall i kjelleretasje. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og 2-lags og 3-lags glass fra ukjent årstall, 2002, 2006, 2015 og 2016. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue og vaskerom. Varmepumpe er plassert i spisestue.

Enebolig over to plan.
Boligens 1.etasje består av entré, bad, soverom, spisestue med åpen kjøkkenløsning og stue.
Boligens kjelleretasje består av trappegang, vaskerom og tre innvendige boder.

Utgang fra stue til terrasse.
Utgang fra entré til inngangsparti.
Adkomst via inngangsparti til platting.

Boligen har i tillegg et frittstående utehus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



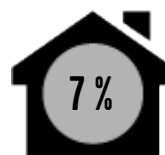
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom - 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjelleretasje		Helhetsvurdering	9	Kr 10 000 - 50 000
Loft - uinnredet / råloft - Uinnredet kaldtloft		Overflater gulv	9	
		Kontroll av diffusjonssperre	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Innvendige trapper - Trapp mellom 1.etasje og kjelleretasje		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Dører	12	
		Vinduer	12	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Terrasser / platting på terreng - Inngangsparti		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Terrasser / platting på terreng - Platting		Platting på terreng	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	
		Fuktsikring av grunnmur	14	
Frittstående byggverk - Frittstående uthus		Helhetsvurdering	14	Kr 50 000 - 100 000

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)
1.etasje	72			72	62
	Entré, bad, soverom, spisestue med åpen kjøkkenløsning og stue.				Terrasse, platting og inngangsparti.
SUM	72			72	62
Total bruksareal: 72 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		21		21	
		Frittstående utehus			
SUM		21		21	
Total bruksareal: 21 m²					

Kommentar til areal

Kjelleretasje har et totalt gulvareal (GUA) på 65m², men grunnet lav takhøyde er 0m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 65m².

Boligen har et frittstående utehus på 21m² (BRA-E).

Utgang fra stue til terrasse på 18m² (TBA).
Utgang fra entré til inngangsparti på 3m² (TBA).
Adkomst via inngangsparti til platting på 41m² (TBA).

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

Eneboligen inneholder 72m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med trekledning. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og forkrommet kobber. Avløpsrør av plast og metall. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert på vegg.

	TG 2	Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt i sluket er uoversiktlig. Vannrør og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er. Det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser og veggfliser. Noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Elastiske flisfuger har stedvis misfarging/svertesopp. Gulvstående toalett sitter løst. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering, samt innredninger på tilstøtende rom. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.		

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate er belagt med betong. Vegger med malte betong/murkonstruksjoner. Himling med malt flate. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil for naturlig avtrekk er plassert på vegg.

	TG 3	Helhetsvurdering
TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Overflater bærer preg av slitasje og har fuktrelaterte skader. Vannrør og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Det registreres stedvis sprekker på veggflater. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, og det ble påvist indikasjoner som kan tyde på fuktskader. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.		

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av tre. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer: kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

	TG 2	Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utsifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.		

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflate I entré er belagt med fliser med gulvvarme. Gulvflater med parkett, laminat og tregulv i øvrige rom. Vegger og himlinger med malte flater og trekledning. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater og innerdører bærer preg av alder/slitasje, samt bomlyd under enkelte gulvfliser i entré. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Underetasjen er uinnredet. Gulvflater er belagt med betong. Vegger med malte og umalte betong/murkonstruksjoner. Himlinger med malte plater og trekledning. Profilerte innerdører.



TG 3

Helhetsvurdering

TG3 helhetsvurdering er satt på bakgrunn av at underetasjen har vegger under bakkenivå. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er observert omfattende fuktighet. Det registreres fuktskjolder, saltutslag og avflassing av maling på yttervegger. Stor sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag er for videre undersøkelser.

Det er foretatt fuktmåling på overflater yttervegger med egnet instrument for fuktmåling og det registreres fuktutslap på yttervegger. Videre undersøkelser må påregnes.

TG2 er satt på bakgrunn av at overflater og innerdører bærer preg av slitasje/elde. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - uinnredet / råloft - Uinnredet kaldtloft

Adkomst via takluke og stige i rom ved stue.
Synlige taksperrer.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Lufting i raft.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk



TG 2

Overflater gulv

Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Kontroll av diffusjonssperre

Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Skorsteinen av teglstein fra byggeår. Peisovn er plassert i stue og vaskerom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | Skorsteinen er fra byggeår. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko med tanke på alder.

Innvendige trapper - Trapp mellom 1.etasje og kjelleretasje

Trapp av treverk med håndløper av treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper | Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Nederste del av trapp mangler rekkverk.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen vurderes som smal.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue/spisestue.

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

 Skjevhetmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i boligens 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 9mm.

Etasjeskiller - Kjelleretasje

Støpt gulv mot grunn.
Kryssmåling av bod 1.

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

 Skjevhetmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i boligens kjelleretasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10mm.

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

Vannrør av kobber og forkrommet kobber. Avløpsrør av plast og metall. Hovedstoppekran og stakeluke er plassert i bod 1 i kjelleretasje. Høiax varmtvannsbereder på 187 liter fra 2016 er plassert på vaskerom. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue og vaskerom. Toshiba varmepumpe fra 2016 er plassert i spisestue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen 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.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen 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.
	TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i trapp mot kjelleretasje. Boligen har åpnet 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: Nøkkelfebefaring

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det utførte arbeidet på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	-------------	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger med bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader inkl. kledning

 **TGIU** Konstruksjon Ikke besiktiget. Besiktigelse krever større inngrep.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør med glassfelt fra ukjent årstall. Glatt entrédør fra ukjent årstall i kjelleretasje. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og 2-lags og 3-lags glass fra ukjent årstall, 2002, 2006, 2015 og 2016.

 **TG 2** Dører Dørbladet til entrédør i kjelleretasje har kontakt med dørterskel/dørkarm. Noe som medfører at døren henger når den åpnes og lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 3** Vinduer TG3 er satt på bakgrunn av at glasset på vindu i kjelleretasje er punktert. Glass må skiftes ut. Sjablongmessig prisanslag er for utskiftning av glass.
TG2 er satt på bakgrunn av at vindu fra ukjent årstall bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein i 2002. Takrenner, beslag og nedløp av stålkonstruksjoner.

 **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 - Skorsteiner over tak

 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 yttertekking) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse

Utgang fra spisestue til terrasse på 18m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk og levegg av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 96cm.



TG 2

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Inngangsparti

Utgang fra entré til inngangsparti på 3m². Inngangspartiet er belagt med terrassebord og har i tillegg utebelysning.



TG 1

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

Fundamenter



TG 2

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Terrasser / platting på terreng - Platting

Adkomst via inngangsparti til platting på 41m². Plattingen er belagt med heller og har levegger av trekonstruksjoner.



TG 2

Platting på terreng

Det er registrert stedvis skjevheter på heller og sprukket helle, samt at levegger bærer preg av slitasje/elde. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Utvendige trapper - Utvendig trapp ved inngangsparti.

Trapp av treverk.



TG 1

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

Helhetsvurdering

Utvendige trapper - Utvendig trapp ved terrasse.

Trapp av treverk.



TG 1

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

Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra fra 2016.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Beslag som toppavslutning observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Bortledning av takvann	
 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplst og stedvis er beslag/ topplst ikke over fuktsperre, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke besiktiget
--	--	-----------------

Frittstående byggverk - Frittstående uthus

Frittstående uthus på 21m². Gulv med betong. Vegger med murkonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Vinduer og dører fra byggeår.

 TG 3	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er høy slitasjegrad, råteskader, og sprekker på vegger av murkonstruksjoner, samt sprekker på gulvflate som gjør at det utbedrende tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	--

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Utgått dato
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 1. etasje oppmålt til 2,13 meter på bad, 2,16 meter i entré, 2,31 meter på kjøkken, og 2,27 meter i øvrige rom.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens kjelleretasje oppmålt til 1,81 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring vedrørende diverse eneringer/utvidelser er fremlagt ved befaringstidspunktet. Arbeider utført av: Partner Elektro AS Datert: 26.04.2013 Detaljerte opplysninger vedrørende samsvarserklæringer kan fremlegges ved behov av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 11.06.2025

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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Helhetsvurdering - [Fuktutslag på yttervegger i kjelleretasje]



Helhetsvurdering - [Fuktutslag på yttervegger i kjelleretasje]



Fukt i tilleggende konstruksjoner - [Overflatefuktsøk vaskerom]



Helhetsvurdering - [Sluk vaskerom]



Helhetsvurdering - [Sprekker på vegger vaskerom]



Helhetsvurdering - [Fuktrelaterte skader på vegger vaskerom.]



Helhetsvurdering - [Slitasje/elde på vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Kurs nr.	Teikent/Lastetegn	Antall	Enh.	Samlet	Antall
1	OV	50	Stk	50	50
2	Overbryter	20	Stk	20	20
3	Relé	15	Stk	15	15
4	Relé	15	Stk	15	15
5	Relé	15	Stk	15	15
6	Relé	15	Stk	15	15
7	Relé	15	Stk	15	15
8	Relé	15	Stk	15	15
9	Relé	15	Stk	15	15
10	Relé	15	Stk	15	15
11	Relé	15	Stk	15	15
12	Relé	15	Stk	15	15

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Grunnmur - [Riss/sprekker på grunnmur.]



Vinduer - [Punktert glass vindu i kjelleretasje.]



Helhetsvurdering - [Hjelpesluk bad]



Helhetsvurdering - [Hovedsluk bad]



Kommentar - [Tegn til aktivitet av gnagere på loft]



Kommentar - [Tegn til aktivitet av gnagere på loft]