

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

ELLINGSRUDVEIEN 23B
1424 SKI
Gnr./Bnr.: 140/189
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 346 m² (BRA-i: 346 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 346 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.01.2026
Referansenummer	15074907
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0077
Hjemmelshaver/selger	Trond Egil Thorstensen/Bente Aspestrand
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Trond Egil Thorstensen/Bente Aspestrand
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	16.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	ELLINGSRUDVEIEN 23B
Postnummer/sted	1424 SKI
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	140/189
Tomt	Eiet tomt: 1400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1973		2015/2016

Byggemåte

Enebolig beliggende i Ski kommune. Boligen har eiet tomt opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal, trær og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn, grunnmur og skillende dekke av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående og liggende trekledning. Yttertak av saltakskonstruksjon belagt med takstein. Renner og nedløp av metall. Entrédør med tre-lags glass 2018. Dobbeltføløyet terrassedør og vinduer med karmen av tre med utvendig metallbeslag og tre-lags glass fra 2022. Hev/skyvedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1986. To- og tre-lags glass fra 2008. Vinduer med to-lags glass fra 2015. Oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over to etasjer med adkomst i 1.etasje.
1.Etasje består av entré, gang, toalettrom, to bad, fire soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang fra spisestue til platting. Utgang fra gang til platting.
Kjeller består av Hoveddel: Gang, vaskerom, tre boder, rom benyttet som kjellerstue og bad. Hybel: Vindfang, stue/ kjøkken, bad og to soverom.

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 1.etasje med adkomst via soverom		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad 2 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad kjeller hoveddel		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
Våtrom - Bad kjeller hybel		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	11	
		Overflater vegger	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 1.Etasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Kjøkken - Hybel		Vannrør	12	
		Innredning	12	
		Annet	12	
Øvrige rom		Ventilasjon	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Ventilasjon	13	
		Annet	13	
Loft - uinnredet / råloft		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
Etasjeskiller		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Alder	18	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	19	
		Helhetsvurdering		

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	185			185	44
	Entré, gang, toalettrom, to bad, fire soverom, stue, spisestue og kjøkken				Platting 30 m2 Platting 14 m2
Kjeller	161			161	
	Hoveddel: Gang, vaskerom, tre boder, rom benyttet som kjellerstue og bad Hybel: Vindfang, stue/ kjøkken, bad og to soverom				
SUM	346			346	44
Total bruksareal: 346 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som kjellerstue 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.

Boligen inneholder 306 m2 P-ROM og 40 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1 1.etasje med adkomst via soverom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med himlingsplater. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning, stikkontakt og overskap over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Rørøpplagg for tilkobling av dusjkabinett/ badekar.

 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 for eksempel rørøpplagg, tekniske installasjoner, 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 ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater.

Det er vurdert at det ikke er nødvendig og utføre hulltaking/fuktmåling siden det ikke er montert dusj/badekar og det kun er utenpåliggende vannrør. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

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.

Våtrom - Bad 2 1.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med himlingsplater. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap, belysning og stikkontakt over servant. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

 TG 2	Helhetsvurdering
---	------------------

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

Det er riss/sprekker i veggflis ved dusjsonen.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørøpplagg, tekniske installasjoner 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 ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (fra gang). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,8 %, temperatur 19,3 grader C og duggpunkt 4,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

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.

Våtrom - Bad kjeller hoveddel

Bad fra 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med taklampe. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for badekar.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

 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. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 55 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Skade på hjørne speilskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad kjeller hybel

Bad fra 2015/2016. Flislagt gulv med varme. Vegger med baderomsplater. Flislagte vegger i dusjhjørne. Himling av malt flate. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og overskap over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. 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 - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning

Servantskap har fuktskader. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i vegg.

Overflater vegger

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsone er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel bør være 25 mm.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling av malt betong. Benkeskap med laminert benkeplate. Oppvaskkum med to-greps armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Mekanisk avtrekksvifte.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Det registreres bomlyd og enkelte løse gulvfliser.

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, 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 ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

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.

Kjøkken - 1.Etasje

Kjøkkeninnredning fra 2015 med kjøkkenøy og profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap og fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og. Lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt tilkoblet platetopp.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG i	Innredning	Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	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.
		Avløpsrør	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.

Kjøkken - Hybel

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk	
	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med himlingsplater. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminat. Vegger av malte/tapetserte flater og panel. Himlingsflater med himlingsplater. Downlights på kjøkken. Glatte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

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

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom 2. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller er innredet med enkelte utlektet vegger. Støpt gulv belagt med teppe og laminat. Vegger av gipsplater, malte flater og panel. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdører.

Hybeldel: Gulvflater belagt med teppe og laminat. Vegger og himlinger av malte flater. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

 TG 2	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det er registrert plast/dampspærre i utlektet kjellervegg noe som erfaringsmessig er en risikokonstruksjon med tanke på kondensproblematikk. Målingene viser følgende: RH 32,0 %, temperatur 10,2 grader C og duggpunkt -5,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Ventilasjon	Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.
	Annet	Det er uferdig arbeider i ett rom i kjelleren. Tiltak må påregnes.

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger/undertak - Statikk

 TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er registrert tegn til utettheter i dampsperre/plast over våtrommet mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør derfor påregnes.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Skorstein fra byggeår. Peisinnssats fra 2022 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.

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

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappen. Konsekvens er at trappen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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

Etasjeskiller

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: soverom 1, stue, gang og kjellerstue.



TG 2

Skjevhetsmåling

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

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i soverom 1, 30 mm i gang kjeller, 40 mm i kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden avviker i fra til NS3600, tilstandsgrad er valgt basert på en skjønnsmessig analyse på befaringstidspunktet.

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

Hovedstoppekran plassert på vaskerom. Stakekum og fordelerskap til rør-i-rør i trapperom/ gang. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og enkelte yttervegger. Varmefolie stedvis i kjeller. Oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2019.

Det er lagt opp vann- og avløpsrør for å kunne etablere ett kjøkken til i kjeller utenfor bad hoveddel.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TG 2

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

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.

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.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1. etasje, gang kjeller og i hybel.

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: Direktekoblet.
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: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Konsekvens er blant annet at det ikke kan dokumenteres hvem som har montert anlegget ,og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget. Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
		Konstruksjon - Annet
	TG i	Informasjon
		Malt kledning i 2024/2025.
	TG 2	Fasader ink. kledning
		Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Entrédør med tre-lags glass 2018. Dobbeltfløyet terrassedør og vinduer med karmen av tre med utvendig metallbeslag og tre-lags glass fra 2022. Hev/skyvedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1986. To- og tre-lags glass fra 2008. Vinduer med to-lags glass fra 2015.

	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører	TG2 gjelder dør til vaskerom. Ytterdør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 1993. Undertak fra ukjent årstall. Renner og nedløp av metall.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette. På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket må gjøres når værforholdene er endret, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Det er registrert råteskader i overgang tak mellom boligen og carport. Fare for bakenforliggende skader. Utbedring må påregnes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra spisestue til platting. Gulvflate belagt med terrassebord. Skillevegg av tre.



TG 1

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

Platting på terreng



TG i

Platting på terreng

Grunnet snødekte flater er overflater på plattingen kun stedvis inspisert.



TGIU

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra gang til platting. Gulvflate belagt med terrassebord.



TGIU

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Platting på terreng

Grunnet snødekte flater er overflater på plattingen kun stedvis inspisert.

Utvendige trapper

Trapp i betong med rekkverk av tre ned til vaskerom.



TG 1

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

Helhetsvurdering

Utvendige trapper

Trapp i betong ned til hybel.

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

Det er ikke montert rekkverk/håndløper i trapp. Konsekvens er at trappen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

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

Grunnmur, fundamenter

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong.

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

 **TG i** Grunnmur Grunnmuren er i hovedsak skjult under terreng og er kun inspisert fra utvendig side med de begrensninger dette medfører. Det ble ikke observert synlige avvik.

 **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 hovedsakelig fra byggeår. I 2015 ble det gravd opp rundt grunnmuren ved inngangsparti til hybel, og drenering ble i den sammenheng skiftet.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann

 **TG 2** Alder Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2011 i følge tidligere takstrapport.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående utebod med overbygget platting.
Bygning i trekonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående bod i trekonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,09 - 2,17 meter i kjeller. 2,39 meter i 1. etasje.

Til informasjon:

Kjeller har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.
Det er enkelte avvik i kjeller fra de godkjente tegningene.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura fra El-con 2026-01-10.
Fremlagt faktura på montering av vinduer og dobbeltdør, 04.09.2022.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt diverse samsvarserklæringer:
2025-12-12, 2018-10-17, 2018-04-13, 2016-11-19, 2014-10-07,

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 17.10.2017.

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

Mottatt og signert.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

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, 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.



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1.etasje]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap kjeller hoveddel]



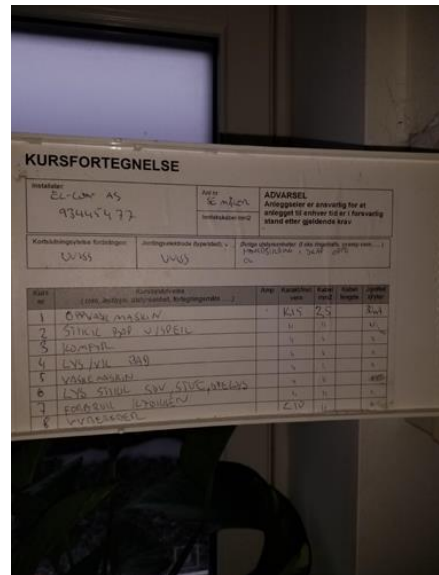
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjeller hoveddel]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap hybel]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt hybel]



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