

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gåsefetvegen 4
3810 GVARV
Gnr./Bnr.: 178/102
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 371 m²
Garasje
Bruksareal: 68 m²

Totalt bruksareal (BRA): 439 m²

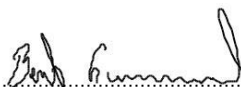
Befaring

Befaringsdato: 04.09.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

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	04.09.2025
Referansenummer	15075346
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0114
Hjemmelshaver/selger	Anneli Maria Stenman og Ole Stangeland Jota
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Ole Stangeland Jota og Anneli Maria Stenman
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	10.09.2025 15:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gåsefetvegen 4
Postnummer/sted	3810 GVARV
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	178/102
Tomt	Eiet tomt: 1142 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1954	2021	
Garasje	1954	1994	

Byggemåte

Frittliggende enebolig med utleiedel beliggende i Gvarv i Midt-Telemark kommune. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med annet gruset gårds plass, plenarealer, diverse beplantning og plattinger.

Boligen er oppført med grunnmur av ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjoner og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdører med slett flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karm/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet, vedfyring. Vannbåren varme med luft-til-vann varmepumpe. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Enebolig over tre etasjer inneholder følgende:

Kjeller med kjellerstue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og teknisk rom.

1.etasje med to entreer, bad, kjøkken, spisestue og to stuer. Utgang fra stue og spisestue til plattinger på tilsammen ca. 112 m². Utgang fra kjøkken til nordvestvendt veranda på ca. 4 m².

2.etasje med gang, to bad, tre soverom, garderoberom og loftstue. Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 8 m². Utgang fra to soverom til nordøstvendt balkong på ca. 9 m².

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 kjeller		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad 1 i 2.etasje		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Annet	11	
Våtrom - Bad 2 i 2.etasje		Fallforhold (gulv)	12	
		Annet	12	
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Kjøkken - Kjeller		Ventilasjon og avtrekk	13	
Øvrige rom		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje		Annet	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	16	
Dører og vinduer		Annet	17	
Yttertak		Gesimsløsninger	17	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Forstøtningsmurer		Annet	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil 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)
Kjeller	72			72	
	Teknisk rom, vaskerom, bad, to soverom, kjøkken og stue.				
1.etasje	157			157	116
	To entreer, bad, kjøkken, spisestue og to stuer.				
2.etasje	142			142	17
	Gang, to bad, tre soverom, garderobesrom og loftstue.				
SUM	371			371	133
Total bruksareal: 371 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		68		68	
	Garasje, bod og utestue.				
SUM		68		68	
Total bruksareal: 68 m²					

Kommentar til areal

Det er avvik i rominndelingene i boligen i forhold til fremlagt byggetegninger. Blant annet er det etablert kjøkken, bad, soverom og ny utgang i kjeller, som gjør at arealene kan brukes til utleie. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om hele etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene i boligen er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Boligen inneholder 362 m² P-ROM og 9 m² S-ROM.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.


Rapport

Våtrom - Bad kjeller

Bad fra 2021. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Gulvstående servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vegghengt hånddusj ved toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexrør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2021.

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 dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Overflater vegger	Sprekker i flisfuger ved toalett og i dusjsonen. Ukjent årsaksammenheng. Utbedring anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og klemring er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Slukmansjett er ikke synlig under hele klemringen.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	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. Se også under punktet "Rom under terreng - Konstruksjoner" angående fuktmåling i utforede konstruksjoner under terreng.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm ved dør til stue. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2021. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare foldedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vegghengt hånddusj ved toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2021.

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 - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 53,6 %, temperatur 22,6 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 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. Sprekker i flisfuger over sluk.

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 fra sluk




Informasjon:
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. I tillegg er det en oppkant på ca. 30 mm ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 1 i 2.etasje

Bad fra 2021. Badet har åpen løsning mot soverom. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt høyskap og servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant. Dusj på gulv med ett glassfelt. Ett-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Badekar med veggmontert armatur. Toalettrom har vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegger. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2021.

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

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


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tidligere etablert hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 55,0 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt 12,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen vurderes å være tilfredsstillende. Nivåforskjell fra åpning mot soverom på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Det er i tillegg en oppkant på ca. 50 mm ved åpningen. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Glassvegg i dusj er løs og bør festes.
	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.
	Annet	Åpen løsning mot soverom ved badekar. Bruk av vann i badekar bør gjøres med forsiktighet for å hindre vannsprut inn på soverom.

Våtrom - Bad 2 i 2.etasje


Bad fra 2021. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Badekar med veggmontert armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2022.

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

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

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 52,2 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 12,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 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 fra sluk.

Informasjon:
Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Det er i tillegg en oppkant på ca. 30 mm ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Annet


Vinduets plassering i våtsone ved badekar er uegnet. Fare for fukt i vindu ved vannsøl. Vann bør brukes med forsiktighet.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2021. Gulv med fliser og varme. Vegger og himling med malte flater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående innredning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Avløpsrør av plast fra 2021.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulv- og veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det foreligger ingen dokumentasjon på membransystem og utførelse på befaringstidspunktet.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

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. Se også under punktet "Rom under terreng - Konstruksjoner" angående fuktmåling i utforede konstruksjoner under terreng.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2022. Slette fronter. Benkeplater av heltre. To nedfelte oppvaskkumer med ett-greps blande batterier. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Nedfelt platetopp og gasstopp. To integrerte stekeovner, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator over gasstopp. Takhengt ventilator over platetopp på kjøkkenøy. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2022. Lekkasjestoppersensorer og komfyrvakt. Gulvflater belagt med fliser. Vegger og himling med malte flater. Downlights.

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

Kjøkken - Kjeller

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2022. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blande batteri. Plass til frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator under overskap. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2022. Lekkasjestoppersensor og komfyrvakt. Gulvflater belagt med fliser. Vegger og himling med malte flater. Downlights.

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

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

TG 2 Ventilasjon og avtrekk

Det er kun kullfilter og ikke separat mekanisk avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut av boligen.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett og fliser. Vegger og himlinger med malte flater. Downlights. Profilerte innerdører.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Boligen har redusert luftutskiftning. Ventilasjon bør utbedres. Eksempelvis med flere luker i vegger.

Overflater gulv


Det registreres moderate tegn til 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. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Sprekker i flisfuger ved dør fra kjøkken til entre. Tiltak anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser. Vegg og himlinger med malte flater. Downlights. Profilerte innerdører. Etasjen har utlektede vegger under terreng.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i kjellerstue. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 79,4 %, temperatur 19,2 grader C og duggpunkt 15,6 grader C. Måling med pigg i treverk viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt og det er risiko for skjulte skader i utforede konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser bør påregnes. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes. Se også under punktet "Drenering".

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


Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted etablert i øvre stue 1. etasje.

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

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen
Stedvis innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres på denne type pipe. Konstruksjoner må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Avstand mellom pipeløp og brennbart materiale kan ikke verifiseres. Det må foretas en kontroll av pipe/ildsted av brann-/feiervesen. Sjablongmessig prisanslag gjelder kontroll. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Trapp og rekkverk i trekonstruksjon til 2. etasje og ved stuer/spisestue. Trapp av betongkonstruksjon belagt med fliser til kjeller.

 **TG 2** Innvendige trapper
Trappen til kjeller har stedvis ulik høyde på opptrinn og inntrinn er mindre enn 25 cm. Trappen vurderes som bratt og 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 - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje


Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av betong- og trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:

Kjeller: Stue/kjøkken.

1. etasje: Spisestue og nedre stue.

2. etasje: Hovedsoverom og loftstue.

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

 **TG 2** Annet

Det er noen målbare skjevheter i hovedsoverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm. Målingene er foretatt på tilfeldig valgte steder i boligen.
Årsak til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast er i hovedsak fra 2021-2022.


Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i toalettrom på bad 1 i 2. etasje, bad 2 i 2. etasje og teknisk rom.

Varmtvannsbereder av type Høiax Titanium VPM ECO 300-32 RF, 260 liter fra 2021, varmtvannstank og fordelerstokker til vannbåren varme er plassert i teknisk rom.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom og fordelerskap.

Stakeluker er plassert i teknisk rom og i luker på vaskerom.

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

Radon

 **TGIU** Radon

Det foregår radonmålinger i boligen. Selger opplyser at det er lagt ut sporfilmer i 1.etasje og kjeller i juni og disse vil bli sendt inn for analysering. Radonforholdene er derfor ukjente på befaringstidspunktet.

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 elfagmann. 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: Ikke relevant. Har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2022-2023

Foreligger det eltilsynrapport 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

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i stue 1. etasje, soverom kjeller og teknisk rom. 63Amp/230V.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringsstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, bør dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2





Fasader ink. kledning

Det er usikkert om kledningen er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert.

Underkant kledning har kort avstand til terreng/terrasse/platting ol. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av kledningen og konstruksjonen med tanke på fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.




Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate og glassfelt fra 2021. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra 2021.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Takvinduer - Dører	
	Vinduer	Det ble utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
 TG 2	Annet	Dørbladet til balkongdør på hovedsoverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales. Sprosser på dørene er løse.

Yttertak

Yttertak opplyses å være fra 2021. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Skorsteiner over tak	
 TG 2	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims/takutstikk. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ved manglende lufting kan det oppstå fuktproblematikk med påfølgende skader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av tilstrekkelig lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Beslag på tak over veranda har ufagmessig utførelse. Blikk er festet på utsiden av kledning. Noe som kan føre til fukt/fuktinntregning i konstruksjonen bak beslag. Tiltak anbefales.
 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Inspeksjonsmulighet	Kun vurdert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra hovedsoverom til sørøstvendt balkong på ca. 8 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Utgang fra to soverom til nordøstvendt balkong på ca. 9 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

Utgang fra kjøkken til nordvestvendt veranda på ca. 4 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Trapp til terreng.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøydene er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Trapp fra veranda mangler rekkverk på en side. Liten avstand mellom utvendig overflate gulv og dørterskeler. Uheldig pga faren for vanninntrenging ved snøsmelting. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue og spisestue til sørøst- og sørvestvendte plattinger på tilsammen ca. 112 m². Frittliggende platting på ca. 4 mot nordvest.



TG 2

Platting på terreng

Treverk har kontakt med gress/jordmasser. Noe som vil forkorte treverkets levetid. Liten avstand mellom utvendig overflate gulv og dørterskel. Uheldig pga faren for vanninntrenging ved snøsmelting. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon belagt med fliser ved inngangsparti. Trappen har varmekabler på øverste nivå og i en meters bredde.



TG 2

Helhetsvurdering

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under fliser, stedvise løse fliser og sprekker og manglende fuger. Årsak kan være frostspreng. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmurer av ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjoner.



TGIU

Grunnmur

Store deler av grunnmuren er skjult og ikke tilgjengelig for undersøkelser. Det observeres en sprekk i grunnmur ved kjellerinngang til stue/kjøkken. Ukjent årsaksammenheng. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Tilnærmet flat tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble målt forhøyede fuktverdier innvendig i utforede konstruksjoner under terreng. Dreneringens alder og observert/registrert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer og trapper av mur-/betongsteinkonstruksjoner til kjeller og ved lysgraver. Trapper belagt med fliser.



TG 1

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

Forstøtningsmurer



TG 2

Annet

Manglende rekkverk ved lyskasse på platting. Risiko for fall. Lyskasse bør sikres mot fall. Rekkverk ved kjellernedgang er lavere enn 1,0 meter. Målt til 70 cm. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Garasje og utestue er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong og terrassebord av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takplater av metall. Garasjeport i metall med elektrisk portåpner. Utestue har plassbygd innredning med stekeovn, gasstopp, platetopp og vask.



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 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: 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 plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I kjeller er takhøyden målt til 2,09 meter i stue.

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,31 meter i kjøkken. Høyeste takhøyde i stue er målt til 3,13 meter (skråtak).

I 2. etasje er takhøyden målt fra 2,37 meter til 4,65 meter i loftstue (skråtak).

Til informasjon:

Kjeller 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

Plantegninger er fremlagt.
Ferdigattest tilbygg bolig foreligger, Datert 13.01.2022

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Beskrivelse av arbeid og tilbygg. Datert 05.01.2022.

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

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende pipe/ildsted.
Siste feiing utført 06.09.2016.
Siste tilsyn utført 15.01.2021.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 03.09.2025.

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 bygningskkader, 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 varmtvannsbereider 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 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 fuktsskader 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, 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 skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt plassert i stue mot bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsonen bad 1 i 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under badekar bad 1 i 2.etasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i toalettrom i bad 1 i 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsonen bad 2 i 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under badekar bad 2 i 2.etasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på bad 2 i 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt plassert i soverom i kjeller]

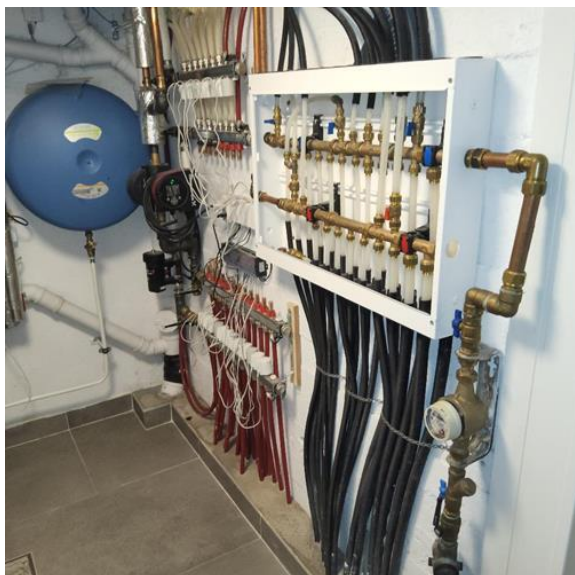


Avløpsrør (ink. sluk) - [Luk vaskerom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som

er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsberedere på teknisk rom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røropplegg vannbåren varme og rør-i-rør system på teknisk rom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt plassert i teknisk rom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk teknisk rom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt plassert i garasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i garasje]



Utvendig - [Lyskasse på platting]



Utvendig - [Liten differanse/høydeforskjell mellom utvendig gulv og dørterskel]



Utvendig - [Ufagmessig utførelse av blikk takoverbygg veranda]