

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øvre Heddebruvegen 24
3895 EDLAND
Gnr./Bnr.: 91/60
Vinje kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 227 m²
Garasje og Lekestue
Bruksareal: 112 m²

Totalt bruksareal (BRA): 339 m²

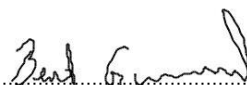
Befaring

Befaringsdato: 21.08.2025

Bygningssakkyndig 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	21.08.2025
Referansenummer	15075065
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0111
Hjemmelshaver/selger	Olav E Ringhus
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Olav Ringhus
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	22.08.2025 10:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øvre Heddebruvegen 24
Postnummer/sted	3895 EDLAND
Kommune	4036 - Vinje
Gnr./Bnr.:	91/60
Tomt	Eiet tomt: 1807 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1990	1995	
Garasje og Lekestue	Garasje 2004. Lekestue ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende i Edland i Vinje kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med annet gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med torv. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Enebolig over tre etasjer inneholder følgende:

Kjeller med kjellerstue, soverom, to ganger, bad, bod, kjølerom og garasje.

1.etasje med entre, gang, vaskerom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang fra stue og spisestue til sørvendt veranda på ca. 27 m2.

2.etasje med loftstue, kott, toalettrom og to soverom. Utgang fra loftstue til sørvestvendt balkong på ca. 6 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		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
Kjøkken		Vannrør	13	
		Overflater gulv	13	
		Innredning	13	
		Avløpsrør	13	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
		Ventilasjon	13	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom		Overflater gulv	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater gulv	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Annet	14	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	14	
Kjølerom		Tekniske anlegg	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - Kjeller, 1.etasje og 2.etasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Dører	18	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	18	
Utvendige trapper		Annet	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Forstøtningsmurer		Annet	19	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	88			88	
	Kjellerstue, soverom, to ganger, bad, bod, kjølerom og garasje.				
1.etasje	101			101	27
	Entre, gang, vaskerom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.				Veranda.
Loftetasje	38			38	6
	Loftstue og to soverom.				Balkong.
SUM	227			227	33
Total bruksareal: 227 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje og Lekestue	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje 1.etasje		99		99	
		Snekkerverksted og to garasjer.			
Garasje 2.etasje		9		9	
Lekestue		4		4	
SUM		112		112	
Total bruksareal: 112 m²					

Kommentar til areal

Loftetasje bolig har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 24 m2.

Kjeller har et totalt areal (GUA) på 89 m2, men grunnet lav takhøyde/fjell i bod er kun 89 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Loftetasje i garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 18 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde og ikke permanent gangbart gulv er kun 9 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer

kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 178 m² P-ROM og 49 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 byggeår. Gulv med fliser. Vegger med malt panel og våtromsplater. Himling med malt panel. Vegghengt høyskap og servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Lufteventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på membransystem. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer er usikker. Fare for fukt/fukttinntregning i konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør bør etableres.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under 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.

Avløpsrør/sluk har en alder som tilsier restlevetiden er usikker.

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 53,1 %, temperatur 16,3 grader C og duggpunkt 6,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med nye varmekabler, gulv og membran i 1998 etter brudd i varmekabel. Gulv på to nivåer med flis og varme. Vegger med panel og fliser. Himling med malt panel. Downlights. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps integrert dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Innebygd badekar med veggmontert armatur. Gulvstående toalett og bide. Lufteventil plassert i tak. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Enkelte arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på membransystem. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

Innredning har slitasjer og svelleskader.

Vannrør, avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør bør etableres.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales.

Stedvis motfall til sluk på nedre del. Eventuell lekkasje/vannsøl vil kunne renne ut av dør før det når sluket. Dette er ikke tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Vinduets plassering og bruk av panel i våtsone ved badekar er uegnet. Fare for fukt/fukttinntregning i konstruksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser ingen utslag på instrument. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med belegg. Vegger med malt panel. Himling med malte takplater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Lufteventil plassert i tak. Avløpsrør av plast fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Overflater vegger | Stedvis manglende taklister.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 34,4 %, temperatur 17,8 grader C og duggpunkt 1,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør bør etableres.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på veggens våtsoner ved vask. Gulvbelegg har noe ufagmessige utførelser. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk. Det er ingen oppkant på membran ved dør. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tiltak anbefales.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandeblender. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Gulvflater belagt med beleg. Vegger med malte flater. Himling med malte takplater.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Komfyrvakt anbefales etablert.
--	-------------	--------------------------------

	TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innredning	Innredning har stedvise slitasjer. Tiltak anbefales.
		Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulv med heltre gulvbord. Vegger og himling med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og kobber fra byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

	TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er redusert avrenningshastighet i avløp fra vask. Rensing av avløpsrør anbefales.
	TG 3	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres. Sjøblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom

Gulvflater med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

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

 **TG 2** Overflater gulv Stedwise overflateslitasjer og knirk. Tiltak anbefales.
Gliper mellom gulvbord må påregnes på denne type gulv.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater med betong, laminat og teppe. Veggflater med panel, mur og malte flater. Himlinger med panel. Profilerte innerdører. Etasjen har utlektede vegger under terreng.

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

 **TG 2** Overflater gulv Stedwise fuktmerker, salt-/kalkutslag observeres i bod. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70,0 %, temperatur 15,0 grader C og duggpunkt 9,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Annet Det observeres svartpapp i utforet vegg under terreng. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil med tanke på fuktproblematikk. Det er risiko for skulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Noe manglende listverk ved dører.
Hull i tak i garasje.
Tiltak anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med stedvis tilkomst via luker i vegger.

 **TG 2** Annet Det observeres spor etter skadedyr/mus på loftene. Ukjent omfang. Det er risiko for skjulte skader i boligen/konstruksjonene. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

 **TGIU** Inspeksjonsmulighet Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringsstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert og ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Kjølerom

Gulv med belegg. Vegger med slette veggplater. Himling med panel. Kjøleanlegg i vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging

 **TG 2** Tekniske anlegg Kjøleanlegg har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peis med glassdør i stue og vedovn i spisestue og kjellerstue.

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

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen til 2.etasje har ikke håndløper på begge sider.
Trappen til kjeller har ingen håndløpere og åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm.
Målt til 15 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke 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 etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstue.
1. etasje: Stue og spisestue.
Loftetasje: Loftstue og soverom mot nord.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er noen målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm i loftstue og stue og 10 mm i kjellerstue.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast er i hovedsak fra byggeår.

Varmtvannsbereder av type Oso Super S200, 198 liter fra 2007 og hovedstoppekran er plassert i bad kjeller.

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

 **TG 2** Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

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

 Radon Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Målingene er foretatt i 2014/2015. Nye målinger anbefales da radonnivå kan endres over tid.

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: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport 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:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2:

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W.

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

TG3:

Manglende deksel i sikringsskap. Berøringsfare. Forholdet må utbedres av fagperson.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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 inkl. kledning

Det er usikkert om kledning er montert med tilstrekkelig lufting.

Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør eventuelt utbedres.

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår. Garasjeporter av tre.

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

 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.

 **TG 2** Dører Ytterdør og garasjeporter har slitasjer. Tiltak anbefales.

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tak med saltaksform av trekonstruksjon dekket med torv.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan og toppen av stige med den begrensning dette innebærer grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Treverk som torvstokk ol. har slitasjer. Tiltak anbefales.

 **TGIU** Tekking (undertak, leker og ytterteking) Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og undersøkelser av undertak, takgjennomføringer ol. er ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til sørvestvendt balkong med gulvflate på ca. 6 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Utgang fra stue og spisestue til sørvendt veranda på ca. 27 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Trapp til terreng.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Deler av konstruksjonen har skjevheter. Mulig underdimensjonert. Tiltak anbefales.

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Deler av balkong er over innvendig rom. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type konstruksjon krever ventilasjon mellom sjiktene. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Manglende lufting kan føre til fuktproblematikk og skader. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp og rampe i trekonstruksjon ved inngangsparti.
Trapp av trekonstruksjon fra soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Helhetsvurdering	
	TG 2	Annet	Trapp fra soverom er en provisorisk løsning. Utbedring bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon.

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	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. Fuktmerker, salt-/kalkutslag observert i kjellerbod. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	------------------	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forstøtningsmurer	
	TG 3	Annet	Manglende rekkverk på forstøtningsmur fra hage til gårdsplass. Risiko for fall. Rekkverk bør etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



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.

Frittstående byggverk

Garasje er i tre- og mur-/betongkonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med skifer. Garasjeporter av tre.

Lekestue er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takfolie.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden til bygningene.

Lekestue har gjenstående arbeider utvendig med tekking på tak og manglende kledning.

Garasje har slitasjer og gjenstående arbeider innvendig. Åpning i konstruksjonen i loftetasje. Garasjeporter har slitasjer.

Tiltak bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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: Se kommentar:

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at loftetasje mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier i forhold til antall rom for varig opphold. Vinduer oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I kjeller er takhøyden målt til 2,25 meter i kjellerstue.

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,18 meter og 2,32 meter på bad.

I 2. etasje er takhøyden målt fra 1,21 meter til 2,04 meter i loftstue (skråtak).

Til informasjon:

Loftetasje og deler av kjeller og bad 1. etasje 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

Byggetegninger og ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
03.10.2019 gjelder varmematter.
06.12.2017 gjelder AMS-måler.
02.01.2006 gjelder installasjon i kjeller (gjelder ikke garasje).

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Kun muntlig kommunikasjon med feier.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes 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 fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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 vaskerom]



Våtrom - [Sluk bad 1.etasje]



Våtrom - [Sluk under dusjkabinett bad 1.etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt]



Våtrom - [Sluk under dusjkabinett bad kjeller]



Våtrom - [Sluk bad kjeller]



*Innvendig - [Eksempel på fuktmerker, salt-/kalkutslag i
kjellerbod]*