

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nord-Tinnesvegen 2
3675 NOTODDEN
Gnr./Bnr.: 239/101
Notodden kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 270 m²
Frittstående garasje
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 306 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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	18.11.2025
Referansenummer	15077134
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-25-0028
Hjemmelshaver/selger	Cecilie Ramstad Trovi
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Cecilie Ramstad Trovi og Fred Gordon Trovi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	25.11.2025 11:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nord-Tinnesvegen 2
Postnummer/sted	3675 NOTODDEN
Kommune	4005 - Notodden
Gnr./Bnr.:	239/101
Tomt	Eiet tomt: 976 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1964	2018	2021
Frittstående garasje	Omkring 2021		

Byggemåte

Enebolig over to plan og kjeller med integrert dobbelgarasje i Nord-Tinnesvegen 2 i Notodden kommune. Skrånet tomt med asfaltert og gruset gårdsplass. Frittstående garasje ved boligen. Overbygget inngangsparti. Terrasse på vestside, og takterrasse/veranda over garasje. Oppvarming ved elektrisitet, luft til luft varmepumper og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført med grunnmur av betong/murkonstruksjoner, støpt kjellergulv og støpt plate mot grunn i tilbygg og garasje. Etasjeskillere av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra 2021. Vinduer i 2-lags glass fra 2000 og 2021. Balkongdører og terrassedører i 2-lags glass fra 2021. Inngangsdør fra 2018. Samt eldre vinduer og dør i utedue.

Boligen inneholder følgende:

- 1. etasje med entre, gang, innredet dobbelgarasje, bad, to soverom, stue, kjøkken og utedue
- 2. etasje/loftetasje med stue bad og to soverom.

Kjeller med vaskekjeller/vaskerom, boder og krypkjeller

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



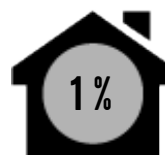
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etasje		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad 2. etasje/loftetasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskekjeller/vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - Innredet garsjedel		Annet	10	
Øvrige rom - Utestue		Helhetsvurdering	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	10	
Krypekjeller - Kryp kjeller på innsiden av kjeller		Innvendig inspeksjon	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper - Trapp ned til kjeller		Innvendige trapper	12	
Innvendige trapper - Trapp opp til 2. etasje/loftetasje		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etasje/loftetasje		Skjevhetmåling	12	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	14	
Dører og vinduer		Annet	14	
Yttertak		Konstruksjon	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse over garasje		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	15	
		Annet	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
		Annet	16	
Drenering		Annet	16	
		Alder	16	

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	36			36	
	Gang, to boder og vaskekjeller.				
1. etasje	148		16	164	38
	Entre, innredet garasje, to ganger, bad, to soverom, stue og kjøkken.		Utestue (inkl vegg til boligen)		
2. etasje/loftsetasje	70			70	69
	Stue, bad og to soverom				Takterrasse over garasje
SUM	254		16	270	107
Total bruksareal: 270 m²					

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

Kommentar til areal

Midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt på befaringstidpunktet.
Selger har søkt om ferdigattest for boligen og garasje, det avventes svar fra kommunen. Nærmere informasjon kan fås ved å kontakte megler/selger

Svar på godkjent søknad om garasje som tilbygg til bolig, datert: 27.08.2018 v/ Notodden kommune.
Ingen merkender til tiltaket fra kommunen.
Det kommer frem av matrikkelen at det er gitt inngangsettelses tiltalsene for frittstående garasje, ingen annen dokumentasjon utover det, som tegninger/søknad.

Plantegninger for 2. etasje er ikke fremlagt.
I 1. etasje er det gjort endringer på planløsning, ett soverom er innlemmet i bad og gang. Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.
Det er ikke kjent om utestue er meldt inn som byggetiltak.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m2, men grunnet lav takhøyde og krypkjellere er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 42 m2.

Loftsetasjen/2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 86 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 70 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.

Boligen inneholder 238 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etasje

Bad fra 2023.
Gulv med gulvbelegg og varmekabel. Vegger med baderomspanel. Himling med mdf-panel og downlights. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusj på vegg med innfellbare glassdører. Vegghengt servantinndredning med ett-greps blandebatteri og speil på vegg. Avtrekksvifte på vegg. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - 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 eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,1 %, temperatur 17,9 grader C og duggpunkt 5,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble også utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm, i tillegg er det oppkant ved terskel på ca 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Gulvbelegg er utført av håndtverker, som er bekjent av selger. Våtromsplater er montert av selger ved egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Ingen dokumentasjon på arbeidene utover dette.

Våtrom - Bad 2. etasje/loftsetasje

Bad fra 2022.

Gulv med gulvbelegg og gulvvarme. Vegger med baderomspanel. Himling med malt trepanel og downligts. Gulvstående toalett. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri og speil på vegg. Dusj på vegg med dusjarmatur og takdusj, innfellbare glassdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - 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 eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,2 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble også utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
--	----------------------------------	--

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm, i tillegg er det oppkant på ca 32 mm ved terskel. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Gulvbelegg er utført av håndtverker, som er bekjent av selger. Våtromsplater er montert av selger ved egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Ingen dokumentasjon på arbeidene utover dette.
--	------	---	--

Våtrom - Vaskekjeller/vaskerom

Vaskekjeller/vaskerom med oppgraderinger omkring 2018 til 2022. Malt gulv, synlige malte murvegger. Himling med trepanel. Vannrør av rør i rør system og kobber fra 2018 til 2022. Avløpsrør av plastmateriale fra 2018 til 2022. Opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk i rommet. VVB og hovedstoppekran er plassert her. Naturlig ventilasjon.

	TG 2	Helhetsvurdering	Rommet er en typisk vaskekjeller/grovvaskerom og vurdert der etter. Rommet er oppgradert men det er ikke etablert tettesjikt/membran på gulvet. Og det er ikke tilfredsstillende fall i rommet, bedre avtrekk/ventilering anbefales. Tiltak i rommet bør vurderes.
--	------	------------------	---

Kjøkken

Kjøkken fra 2022.

Gulv med laminat. Vegger med tapet og slette flater. Himling mdf-panel.

Innredning med slett fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp med integrert ventilator. Det er etablert komfyrvakt. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Dette anbefales.
--	---------	--

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med laminat. Vegger med trepanel, plater med slette flater og tapet. Himlinger med takplater og slette flater. Downlights i entre. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon



TG 1

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

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



Innerdører

Skyvedør mellom kjøkken og stue er ikke lenger i bruk.

Øvrige rom - Innredet garsjedel

Innredet og isolert garasje.

Gulv med synlige støpte gulv. Vegger og himlinger med trepanel. To stk leddporter med elektriske portåpnere. Dør inntil boligen.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon



Overflater vegger

Garsje har typsisk garasje/bod standard og er vurdert der etter.



TG 2

Annet

Det må sjekke ut dette med brannkrav/tetting inn mot bolig, siden garasje måles til å være over 50 m2. (innvendig målt). Tiltak kan være aktuelt og nærmere undersøkelser må påregnes.

Øvrige rom - Utestue

Det er etablert innebygget uestue over gammel terrasse mot sør.

Gulv med terrassebord. Vegger og himling med kledning, panel og plater. Utgang til terrasse mot vest.

Det er benyttet eldre vinduer og eldre balkongdører i uestue, som har vært benyttet i boligen tidligere. Tak er tekket med blikkplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Utestue er bygget på gammel terrasse, konstruksjoner og vegger er bygget noe enklere.

Ettersyn av overganger, detaljer og takteking tilhørende uestue anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Synlige murgulv. Vegger med synlig murvegger. Himlinger med trepanel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon



TG 2

Helhetsvurdering

Eldre kjeller, bedre ventilering anbefales. Se forøvrig vurdering av krypkjeller.

I trappenedgang er det tegn på litt opptrekk av parafin på panel, der hvor gammel innvendig påfyllingstank har stått.

Krypekjeller - Kryp kjeller på innsiden av kjeller

Grovkjeller/krypkjeller i deler av underetasje.
Synlig fjell og synlige murvegger. Stubbloft/himling av treverk.



TG 2

Innvendig inspeksjon

Krypkjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i himling av trepanel. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent på over 22. Det er observert områder med vanninnsig i krypkjeller. Det er tegn på begynnene sopp/muggdannelser i himling, foreløpig ikke i stort omfang. Grunnet fuktighet over tid kan skader i konstruksjonene ikke utelukkes.

Tiltak for å minimere/reduserere fuktighet i krypkjeller bør påregnes. Tiltak kan være å legge fuktsperre mot grunn og betydelig bedre ventilering. Alternativt bør det etableres et permanent avfukteranlegg i krypkjeller, erfaringsmessig har dette god effekt.

Nærmere undersøkelser angående krypkjeller og fukt må påregnes for å karlegge aktuelle tiltak og fremgangsmåter.

Det legges til at målingene utført i krypkjeller mot nordvest hadde tegn på noe bedre resultater, her var målingene under 20.

Loft - innredet - 2. etasje/loftsetasje

Gulv med laminat. Vegger med plater og malte slette flater og tapet. Himlinger med trepanel og mdf-panel, samt downlights.
Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.



TG 1

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

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



TGIU

Konstruksjonsoppbygging

Ingen tilkomst bak knevegger og øvre del. Takkonstruksjonen er bygget med pustene undertak og lufting overtak, men det er etablert ventiler i gavlvegg over kvist. Inspeksjon av bygningsdelene er ikke mulig.

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

Teglsteinspipe fra byggeår frem til 1. etasje, elementpipe fra gulv i 2. etasje og overtak.
Peisovn i stue.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe i nedre del, TG2 grunnet alder og at det tidligere er fyrt med parfin/olje. Sotluke i krypkjeller har symptomer på slitasje/ufullstendig lukkemekanisme, utbedring av denne må påregnes.

Innvendige trapper - Trapp ned til kjeller

90 graders svingtrapp med vanger, trinn og rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappa er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Trappa har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket og trappa har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappa har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter og trappa vurderes som smal og noe bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappa dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappa vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - Trapp opp til 2. etasje/loftsetasje

Plassbygget trapp av treverk i tett utførelse. Rekkverk av treverk.



TG 2

Innvendige trapper

Trappa har ikke håndløper på begge sider. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter og trappa vurderes som smal. Trappa har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappa dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappa vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 2.etasje/loftsetasje

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



TG 2

Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 19 mm. På soverom er dette er målt til 10 mm. Vurdert til å ikke ha stor praktisk betydning.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue, kjøkken og entre.



TG 1

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



Skjevhetmåling

Ingen merknader til målingene. Følgende avvik er målt.
Kjøkken: 5 mm
Stue: 9 mm
Entre: 10 mm

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

Vannrør av rør i rør system fra 2018 til 2022.

Koblingsskap for vann på bad i 2. etasje og samlestock for vannrør i kjeller. Hovedstoppekran i kjeller. Avløpsrør av plastmateriale fra 2018-2022.

VVB på 190 L av typen Høiax Titanium ECO 200 fra 2023 plassert i kjeller. To stk Daikin varmepumper fra 2022 og 2023 plassert i garasje og i stue.



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) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre, samt enkelte sikringer i inntaksskap på yttervegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei, bereder er direkte koblet med bryter.

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 med oppgraderinger fra 2018 til 2025.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Opplyses om at skal utbedres/etableres

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av 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. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres. Dette for å kartlegge de faktiske forhold og tilstanden på det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Annet

 Informasjon | Mye av utvendige arbeider er utført av selger ved egeninnsats.

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Kledning er ikke tilstrekkelig luftet på garasjedelen, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko.
Løsning for å slippe ut luft fra luftet kledning mot takutstikk er noe uviss, nærmere undersøkelser anbefales, og tiltak ved behov (eksempelvis etablere luftespalte i toppen, slik at luft kan komme ut)

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 2000 og 2021. Balkongdører og terrassedører i 2-lags glass fra 2021. Inngangsdør fra 2018. Samt eldre vinduer og dør i utedstue.

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

 **TG 2** Annet | Vinduer fra 2000 i garasje og entre, samt eldre vinduer og dør i utedstue. 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.
Tiltak vedrørende eldre vinduer ved behov.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra 2021. Undertak av rupanel med pustende underlagsbelegg. Lufting "over tak". Takrenner og nedløpsrør av metall. Blikkbeslått pipe over tak, stigetrinn på taket. Vindskier av treverk med israft beslag. Stedvis skottrenner inn mot vindskier.

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

Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	TG 2	Konstruksjon	Taket er bygget med lufting over tak, ved pustene undertak. Det er ikke etablert tilleggspalte for luft, uten om hulrom under takstein ved takfot, kan føre til dårligere ventilering. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettedetaljer i overgang tak/vegg på kvist/ark har mangelfull utførelse i bunn. Tiltak anbefales, eksempelvis ved formklippet blikk/ eller bredere blikk som dekker lenger ut på takstein. Overgang mellom frittstående garasje og bolig bør følges med på. Selger opplyses om at det ikke har vært et problem, ved spesielle snøforhold kan det likevel by på utfordringer. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse over garasje

Takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje. Konstruksjon av treverk med terrassebord av tre. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,26 meter. Det er boligrom under terrasse (entre og garasje). Taket er tekket i to omganger, først med blikkplater og senere med sarnafiltekking. Området ved utekjøkken/kott er kun tekket tekket med bølgeblikk. Det er etablert jacuzzi på terrasse.

	TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Det anbefales å følge med på overganger inn mot kott/bod og uteskjøkken, oppkant på tekking er synlig her. Tiltak ved behov.
		Annet	Rekkverksløsning er ikke komplett inntil boligen. Dette er et besvist valg fra selger, da åpning blir benyttet til å måke ut snø vinterstid. Tiltak bør vurderes grunnet sikkerhet.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse på vestside

Terrasse mot vest.

Konstruksjon av treverk med terrasebord og rekkverk av tre. Rekkverkhøyden måles til 0,85 meter. Det er etablert levegg mot nord. Under terrasse er det lagt bølgeblikkplater med fall vekk fra boligen, dette for å hindre/reducere fuktpress mot grunnmur og kjeller.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting på terreng

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon, men det er tegn på svanker i konstruksjon/overflatene ved trapp.
--	-------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong og murkonstruksjoner med støpt plate i kjeller. Støpt plate mot grunn i garasje. Innvendige vegger i kjeller er stedvis belagt med porebetong (y-tong, siporex e. l.) Byggegrunn er fjell.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Byggegrunn - Fundamenter

	TG 2	Grunnmur	Stedvis riss/sprekker i grunnmur. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet	Betong/murkonstruksjon på gammel veranda, har tegn på sprekker skader, lokale utbedringer anbefales. Området har ikke tilkomst innvendig.

Drenering

Skrånet tomt. Drenering fra byggeår og 2018.

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

	Fuktsikring av grunnmur	Selger har gjort tiltak vedrørende fuktsikring, ytterligere tiltak kan være aktuelt.
--	-------------------------	--

	TG 2	Annet	Innvendig i krypkjeller er det tegn på fuktighet, kan komme inn via sprekker/vannårer i fjellet.
		Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er området på framside mot sør som ikke er utbedret/fornyset.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp, byttet i 2019.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje

Støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjoner og takkonstruksjoner av treverk. Utvendige fasader med liggene trekledning. Yttertak er tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner.



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 byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja, garasje er over 50 m², brannkrav inntreffer, må undersøkes nærmere.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til rømningsveier:

Rømningsveiene i 2. etasje vurderes til å oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift, selv om enkelte av forskriftens preaksepterte ytelser ikke er oppfylt. Det er registrert at vinduer på soverom er mindre enn anbefalte løsninger for bruk til rømning. Det gjøres oppmerksom på at valget er basert på en skjønnsvurdering av forholdene på befaringsdagen.

Lysåpning i normalåpning på vinduer er Bredde= 0,77x Høyde 0,60. Total mål 1,37 meter.

I tillegg er det vurdert som et alternativ å rømme via terrasse. Innvendig trapp er i utgangspunktet for smal som bruk til godkjent rømningsvei.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje:

Entre: 2,12 meter

Bad: 2,34 meter

Kjøkken: 2,39 meter

Stue: 2,42 meter

2. etasje/loftsetasje har skråhimlinger og takhøyder varierer mellom 0,75 meter og 2,37 meter.

Takhøyde i vaskekjeller/vaskerom: 1,97 meter

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæringer for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
Bytta ut to brytere frem til dimmer. Satte på kippebryter vvb og fjernet 1,5m2 kabel.
Opplegg elbillader. 20A sikring montert i TKS Flyttet OV ut i TKS. 28.02.2025 v/ Hjartdal Elektro AS, Sauland.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.11.2025

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 innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

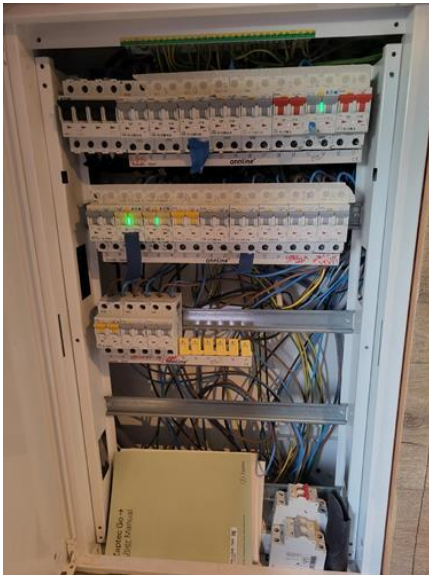
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i entre.]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Koblingspunkt for vannrør på vaskerom]



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



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



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

er inkludert i andre rom) - [VVB]



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

er inkludert i andre rom) - [INFO VVB]



Kjøkken - [Røropplegg i kjøkkenbenk]



Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]

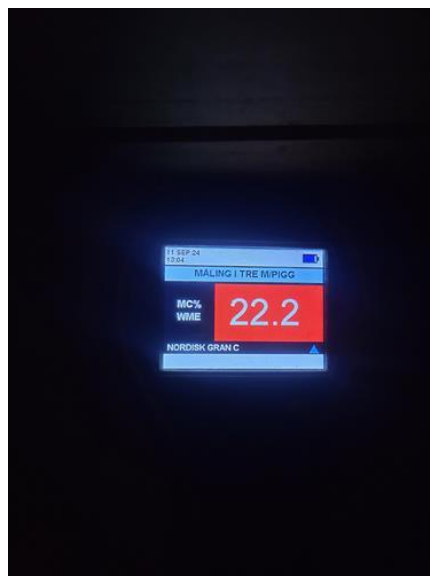


Krypekjeller - [Krypkjeller]



Krypekjeller - [Krypkjeller]

Krypekjeller - [Krypkjeller]



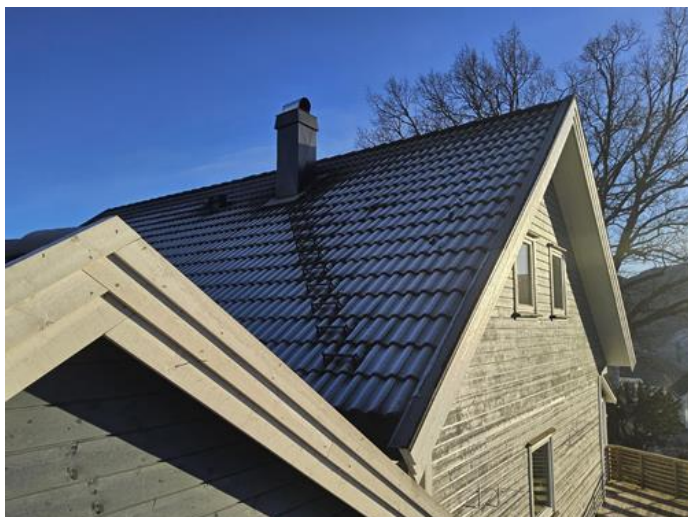
Krypekjeller - [Krypkjeller]



Våtrom - [Sluk på bad 1. etasje]



Våtrom - [Sluk på bad 2. etasje]



Utvendig - [Yttertak]



Utvendig - [Yttertak, stige/rinn til pipe]



Utvendig - [Yttertak, blikktak til utestue]



Utvendig - [Yttertak, overgang taktsein vegg, bør tettes bedre.]



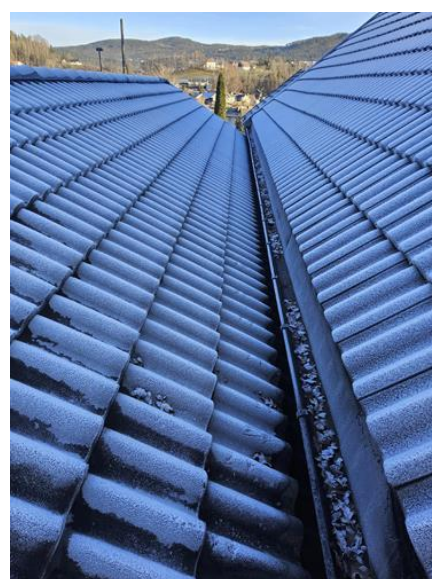
Utvendig - [Yttertak]



Utvendig - [Yttertak, pustene undertak]



Utvendig - [Yttertak, stedvise skottrenner mot vindskier]



Utvendig - [Yttertak, overgang mellom garasje og hovedtak.]



Utvendig - [Riss sprekker i mur gammel terrasse]



Utvendig - [Slitasje på gammel terrasse]



Utvendig - [Gammel terrasse]



Utvendig - [Musebånd på hoveddelen]



Utvendig - [Overgang inn på vegg fra takterrasse]



Utvendig - [Yttervegg]



Utvendig - [Overgang sarnafil membran]



Utvendig - [Tak over kott/bod på takterrasse]