

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Priorveien 11
0377 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/114
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Tomannsbolig horisontaldelt
Bruksareal: 118 m²
Frittstående redskapsbod
Bruksareal: 3 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

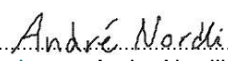
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

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	11.12.2025
Referansenummer	15077738
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-25-1007
Hjemmelshaver/selger	Christine Monsen/Aleksander Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Christine Monsen/Aleksander Jensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	16.12.2025 10:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Priorveien 11
Postnummer/sted	0377 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/114
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1745 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig horisontaldelt	1924		
Frittstående redskapsbod	Ukjent		

Byggemåte

Halvparten av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i bydel Ullern, Oslo Kommune. Boligen har felles tomt opparbeidet med blant annet singlet gårds plass, biloppstillingsplasser, markterrasse, trær, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett, tekket med takstein (taket er ikke inspisert fysisk). Boligen har profilert entrédør fra 1988 med glassfelt og Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2022. Vinduer og takvinduer med karmen av tre og to-lags glass fra eldre ukjent årstall og 1988. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang og på bad.

Halvparten av horisontaldelt tomannsbolig over 3 plan, med adkomst via eget inngangsparti tilknyttet 1.etasje.

1.etasje består av entré og gang.

2.etasje består av bad, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.

Loftetasje består av soverom, loftstue og rom benyttet som soverom.

Utgang fra stue til veranda.

Boligen har en frittliggende markterrasse med adkomst via hage.

Boligen har en frittstående redskapsbod.

Boligen disponerer to utvendige biloppstillingsplasser.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



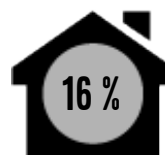
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Annet	9	
Øvrige rom - 1.etasje og 2.etasje		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Loft - innredet - Loftetasje		Ventilasjon	11	
		Overflater himling/undertak	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Takvinduer	14	
		Dører	14	
		Vinduer	14	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod		Frittstående byggverk	16	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig horisontaldelt	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	24			24	
	Soverom, rom benyttet som soverom og loftstue.				
2.etasje	84			84	9
	Bad, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.				Veranda.
1.etasje	10			10	33
	Entré og gang.				Frittliggende markterrasse.
SUM	118			118	42
Total bruksareal: 118 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		3		3	
		Frittstående redskapsbod.			
SUM		3		3	
Total bruksareal: 3 m²					

Kommentar til areal

Ifølge fremlagt plantegning for loftetasjen er rom benyttet som soverom godkjent som bod. Endringer fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Ifølge selger disponerer underliggende seksjon hele kjelleretasjen. Etasjen er derfor ikke besiktiget/tilstandsvurdert.

Loftetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 118 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2008 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Skråtak/himlingsflate med malte flater og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende dobbel-servant med to stk ett-greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med svingbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Innmurt badekar med armatur tilkoblet hånddusj samt kran. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

 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 - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Overflater vegger	Det registreres noe manglende fugemasse på utvendig hjørne ved innmurt badekar og toalettasse. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	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 25,2 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 1,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko. Det registreres noe svelleskader på servantskap. Oppgraderinger kan vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eldre årstall. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malt tapet. Skråtak/himlingsflate med malt tapet og malt flate med downlights. Vegghengt innredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket utslagsvask med ett-greps armatur. Vannrør av kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Ukjent sluktype. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg. Avtrekksventil plassert i himling. Ventilasjonsanlegg plassert i overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluket. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Oppgradering/påkostninger bør påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er fuktskader i tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Det registreres stedvis motfall på gulvet. Tiltak bør påregnes. Vannrør, rørdeler, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Åpninger/utettheter bør tettes med egnet tettemasse. 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. Innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,9 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 1,1 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2017 opplyst av selger. Delvis åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



TG 2

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom - 1.etasje og 2.etasje

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malte flater. Skråtak/himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang og på soverom 1. Mekanisk/balansert ventilasjon.

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

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

	Overflater himling	Det registreres mindre riss/sprekker i himlingsflate på kjøkkenet. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.
--	--------------------	--

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	------	-----------------	---

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres stedvis sprekker i enkelte endeskjøter på laminatgulvet. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet	I 2.etasje er det kneloft/knevegger. Det er ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
-------	--

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet.

Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater. Skråtak med malte flater. Profilert og slett innerdører. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i takvinduer.

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

Overflater vegger - Innerdører - Statikk

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer/lufteventiler i takvinduer. Ventilering via lufteventiler i takvinduer er ikke optimalt da lufteventiler i takvinduer bør være lukket på vinterstid med tanke på fukt/kondensproblematikk. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater himling/undertak	Det er registrert riss/sprekker i skråtaket ved skorstein og i loftstue. Skader utover det kosmetiske avviket kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. Fuktskjolder/-merker observert i undertaket i kryploft med adkomst via loftstue. Vurdert til å kunne skyldes kondens eller utett takteking. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: det ble gjort målinger med pigg i treverk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette kan tyde på at forholdet stammer fra tidligere forhold, men dette kan ikke bekreftes uten å gjøre tilleggsundersøkelser.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonene er hovedsakelig lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

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

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe. Peisovn med glassdør i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 settes grunnet alder på skorstein. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge eventuelt behov for piperehabilitering.
---	----------------------------	---

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre og metallkonstruksjoner.



TG 2

Innvendige trapper

Trappene har ikke håndløper på begge sider.

Trappen fra 1.etasje til 2.etasje har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etasje

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: entré/gang. Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 8 mm i entré/gang.

Etasjeskiller - 2.etasje

Det er gjort målinger i følgende rom: stue og soverom 1. Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 24 mm i stue og 23 mm på soverom 1. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet.

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

Etasjeskiller - Loftetasje

Det er gjort målinger i følgende rom: soverom og rom benyttet som soverom. Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 10 mm på soverom og 33 mm i rom benyttet som soverom. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet. TG2 gjelder for rom benyttet som soverom. Tilstandsgraden avviker fra NS3600 og er en skønnsvurdering basert på bygningens alder.

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

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

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på vaskerom. Ventilasjonsanlegg plassert i overskap på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Balansert/mekanisk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe fra ukjent årstall er plassert på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang og på bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Ventilasjon	
		Ventilasjon	Selger opplyser om at det ble etablert balansert ventilasjon i boligen i 2024. Det gjøres oppmerksom på at det fortsatt er lufteventiler i vinduer, og det er ikke etablert flate terskler ved innerdører. Den balanserte ventilasjon er derfor ikke etablert på lik linje som nybygg.
	TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: stoppekran ble funksjonstestet og virker som tiltenkt.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei, direkte tilkoblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som eventuelt er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning fra eldre ukjent årstall.

Yttervegger er besikttet fra bakkeplan med de begrensninger som det medfører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Det registreres blant annet stedvis sprekker i panelen, malingsflass og blærer i overflatebehandlingen, slitasje på vindskier/isbord, samt at panelen har nådd en alder som tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales og påkostninger/tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør fra 1988 med glassfelt og Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2022. Vinduer og takvinduer med karmen av tre og to-lags glass fra eldre ukjent årstall og 1988.

 TG 2	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TG 3	Vinduer	TG2 gjelder: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Påkostninger bør påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG3 gjelder: Vinduer på kjøkkenet bærer preg av høy slitasjegrad, og det registreres råteskader i nedre del av vinduet. Følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales og utskiftning av vindu på kjøkken må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for montering av nytt vindu på kjøkken. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertaktekking fra 2006 opplyst av selger. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett, tekket med takstein. Beslag, snøfangere, takrenner og nedløp av metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er ikke innsisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige årsaker (høyde/bratt takvinkel). Yttertaket er besikttet fra bakkeplan, veranda og takvinduer med de begrensninger som det medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertaket alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig når forholdene ligger til rette for det. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda med adkomst via stue

Veranda fra 2022. Utgang fra stue til veranda på 9 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Markise.

 TGIU	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Verandaen har tettesjikt som er skjult. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstanden er derfor ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Til informasjon: ingen avvik ble registrert på verandaen forøvrig.
---	--	---

Terrasser / platting på terreng - Frittliggende markterrasse

Markterrasse fra 2024. Frittliggende markterrasse på 33 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har leegger av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Platting på terreng	
---	--	--

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

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

 TG 2	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate bør påregnes. Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren ikke er undersøkt på innvendig side da kjelleren opplyses å tilhøre underliggende seksjon.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Da det ikke foreligger sikre opplysninger om dreneringens alder settes TG 2 for å belyse at dreneringen kan være fra boligens byggeår, og at dreneringen da har passert estimert teknisk levetid. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført hulltaking/fuktmåling i kjelleretasjen da kjelleren opplyses å tilhøre underliggende seksjon.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

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

Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjoner. Gulv av sponplater. Yttervegger utvendig kledd med stående panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.



TG 3

Frittstående byggverk

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det var en del løsøre i boden på befaringstidspunktet, skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader, samt at boden inkludert gulv ligger tett ned på terrenget (noe som fører til fuktoppsug fra grunnen). Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser og lokale utbedringer.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: nei, det er ikke etablert røykvarsler i 1. etasje.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei, det er en usikkerhet vedrørende loftetasje.

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det er registrert at loftetasje mangler egen utgang til sikkert sted, samt at trappen har en lysåpning målt til ca. 60 cm. 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 på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0,27-2,59 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 2. etasje oppmålt til 1,18-2,56 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,57-2,59 meter.

Til informasjon:
Deler av loftetasje og deler av 2. 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	Plan- og fasadetegninger datert 13.06.1997 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende beslag, datert: 15.01.23 Fremlagt faktura vedrørende arbeider med veranda, datert: 28.12.2022 Fremlagt faktura vedrørende arbeider med veranda, datert: 10.11.2022
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 09.12.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [Sluk bad]



Våtrom - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

ELEKTRISK ANLEGG		KURS OVERSIKT	
KURS NR.	KURS BESKRIVELSE	AVSTAND	AVSTAND
1	Kurs oversikt		
2	Sove rom	10	2,00
3	V.F. Hall	10	2,00
4	Bad - Vask - Grog	10	2,00
5	Kjøkken	10	2,00
6	Stue	10	2,00
7	Oppvask	10	2,00
8	V.V. Bereder	10	2,00
9	Vaskemaskin	10	2,00
10	Kamfyr	10	2,00
11	Ringeklo	10	2,00
12	Hovedsikringer	20	3,00
13	Slukking av vann	10	2,00
14	Kurs for vannpumpe	10	2,00
15	Utestikkontakt	10	2,00
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

Elektrisk anlegg - [Kurs oversikt sikringsskap]