

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øvre Eikervei 10
3048 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 12/2
Drammen kommune

Areal

Flermannsbolig
Bruksareal: 343 m²

Totalt bruksareal (BRA): 343 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen

Mobil: 93068094

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	13.03.2025
Referansenummer	15067961
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-370-24
Hjemmelshaver/selger	Buskerud Tingrett Eier: Line Kristin Helene Flottorp
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Linn Kristin Helene Flottorp
Utvendige snødekte flater	Delvis
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	16.03.2025 11:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Flermannsbolig
Gate/vei adresse	Øvre Eikervei 10
Postnummer/sted	3048 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	12/2
Tomt	Eiet tomt: 387 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Flermannsbolig	Ukjent. Antatt tidligere enn 1900.		2011

Byggemåte

Flermannsbolig med fire boenheter, beliggende på Gulskogen i Drammen kommune. Tilnærmet flat tomt. Gruset gårdsplass. Leilighet i 2.etg med egen inngang. Leiligheter i 1. etg med felles inngangsparti. Oppvarming er elektrisk. Balansert ventilasjon.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i naturstein og teglstein. Deler av bygningen står på søylefundamenter i betong og stein. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer i 2-lags glass, terrassedører og ytterdører fra 2011.

Boligen inneholder:

Kjeller: Grovkjeller

1. etg: To entreer, to ganger, to kjøkken, to bad og tre soverom.

2. etg: Entre, gang, kjøkken, bad, spisestue, stue og tre soverom.

Loft: Fire soverom, bad, kjøkken, gang og stue.

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 - 1. etg øst		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - 2. etg		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Annet	10	
		Overflater vegger	10	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Loftsetasje.		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Våtrom - 1. etg vest		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Kjøkken - 1. etg øst		Innredning	11	
Kjøkken - 2. etg		Ventilasjon og avtrekk	12	
		Innredning	12	
		Annet	12	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken - Loftsetasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
		Innredning	12	Kr 50 000 - 100 000
Kjøkken - 1. etg vest		Innredning	13	
Øvrige rom - 2. etg		Annet	13	
		Overflater gulv	13	Kr 100 000 - 300 000
Øvrige rom - 1. etg		Overflater himling	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	14	
Loft - innredet - Loftsetasje		Overflater himling/undertak	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 10 000 - 50 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Innvendige trapper - Trapp til 2. etg		Innvendige trapper	15	
Innvendige trapper - Loftstrapp.		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 2. etg		Skjevhetmåling	15	Kr 100 000 - 300 000
Etasjeskiller - 1. etg		Skjevhetmåling	15	
Etasjeskiller - Loft		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Radon		Radon	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
		Annet	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggeteknisk 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Flermannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg	140			140	
	To entreer, to ganger, to kjøkken, to bad og tre soverom.				
2. etg	129			129	9
	Entre, gang, kjøkken, bad, spisestue, stue og tre soverom.				Balkong
Loft	74			74	
	Fire soverom, bad, kjøkken, gang og stue.				
SUM	343			343	9
Total bruksareal: 343 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest for selve bolig foreligger ikke. Ferdigattest for "rehabilitering, hovedombygging og oppdeling av bruksenhet i bolig" foreligger, datert 2012.

Boligen inneholder 343 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 131 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 74 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 57 m2. -Areal i knekott er medtatt i etasjens GUA.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av loftsetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. -Godkjent tegning inneholder kun loftstue, bad og arbeidsrom.

Arealet i kjeller måles til 82 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Rapport

Våtrom - 1. etg øst

Bad fra 2011. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein med nedsenket servanter og ett-greps blandebatterier. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dyser. Dusjnise med glassdør, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011. Balansert ventilasjon.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - 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 25,2 %, temperatur 16,1 grader C og duggpunkt -3,7 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. 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG2: Det er ikke tilfredsstillende lokalfall i dusjsonen. Som følge av dette er det montert list rundt dusjsonen.
	TG 2	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Våtrom - 2. etg

Bad fra 2011. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein med nedsenket servanter og ett-greps blandebatterier. Speil og overlys. Vegghengt toalett. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dyser. Dusjnise med glassdør, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011. Balansert ventilasjon.

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

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - 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 20,7 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt -3,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Badekar mangler kran/hånddusj. Innredning har svelleskader. Servanter mangler slukrister. Tiltak bør påregnes. Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	------	----------------------------	--

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.
-----------------	---

Fallforhold (gulv)	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.
--------------------	---

Avløpsrør (ink. sluk)	Det er redusert avrenningshastighet i sluk/avløp til venstre servant. Rensing av avløpssystemet må påregnes.
-----------------------	--

Annet	Innerdør har svelleskader. Tiltak bør påregnes.
-------	---

	TG 3	Overflater vegger	Sprekker i flisfuger/elastiske fuger i større omfang i dusjsone registrert. Svertesopp i elastiske flisfuger. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------	-------------------	---

Våtrom - Loftsetasje.

Bad fra 2011. Gulv og veggflater belagt med flis. Skårak med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassbygggerstein, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011. Balansert ventilasjon.

	TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det ble registrert sprukne flisfuger/elastiskefuger i større omfang i dusjsone. Samt svertesopp i elastiske flisfuger. Slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluk. Lekkasjesikkerheten er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i tilliggende konstruksjoner. Innerdør bærer preg av fuktskader. Det er ikke etablert avrenning fra innebygget sistene. Bomlyd i gulvfliser i større omfang. Sprekker i servant registrert.
--	------	------------------	--

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 38,8 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 5 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
--

Våtrom - 1. etg vest

Bad fra 2011. Gulv og veggflater med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slett skapfront, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speilskap og overlys. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011. Balansert ventilasjon.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - 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 28,8 %, temperatur 15 grader C og duggpunkt -2,6 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. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	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. Skadet dør på innredning. Tiltak bør påregnes.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	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. Misfargede flisfuger observert tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg øst

Kjøkken fra 2011. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Nisje for oppvaskmaskin og ovn. Integrert platetopp og avtrekksvifte. -Kullfilter. Frittstående kjøleskap. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011.

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

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

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

	TG 2	
	Innredning	Enkelte skader/hakk på innredning/benkeplate. Tiltak kan vurderes ved behov.

Kjøkken - 2. etg

Kjøkken fra 2011. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall med ett-greps blandebeater. Nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert mikro, ovn og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør	
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Eier informerer om at avtrekksvifte ikke fungerer som tiltent. Tiltak bør påregnes.
		Innredning	Enkelte hakk i benkeplate observert. Tiltak kan vurderes ved behov.
	TG 3	Annet	Informasjon: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. TG3: Foring og listverk bak oppvaskkum bærer preg av vannskader i stort omfang. Tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag gjelder kun for TG3. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Kjøkken - Loftsetasje

Kjøkken fra 2011. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ett-greps blandebeater. Integrert komfyr, platetopp og avtrekksvifte. -Kullfilter. Nisje for oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Annet	
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
		Avløpsrør	Avløpsrør fra oppvaskmaskin er frakoblet og ender i kjøkkenskap. Tiltak må påregnes før den tas i bruk.
	TG 3	Innredning	Innredningen bærer preg av høy slitasjegrad/skader. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	TGIU	Overflater gulv	Gulvoverflate er vurder sammen med "loft".

Kjøkken - 1. etg vest

Kjøkken fra 2011. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Nisje for oppvaskmaskin og ovn. Integrert platetopp og avtrekksvifte. -Kullfilter. Frittstående kjøleskap. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Innredning Innredninger bærer preg av skader/svelleskader. Tiltak bør påregnes.

Øvrige rom - 2. etg

Gulver med parkett, belegg og laminat. Vegger og himlinger med malte slette flater. Hovedgang med panelplater. Balansert ventilasjon. Profilerte innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Annet Gang for inngang til hovedleiligheten bærer preg av å være delvis uferdig. Tiltak bør påregnes.
	TG 3	Overflater gulv Parkett pærer preg av høy slitasje/skader. Belegg har skader. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Øvrige rom - 1. etg

Gulv med laminat. Vegger og himlinger med malte slette flater. Profilerte innerdører. Balansert ventilasjon. Felles gang med malt slett himling. Gulvbelegg og panelplater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Overflater himling Enkelte sprekker i plateskjøter/gips observert. Tiltak kan vurderes ved behov.

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

Grovkjeller. Adkomst via utvendig dør.

 TG 2	Helhetsvurdering	Kjelleren var overfylt av lagrede gjenstander på befaringsdagen. Ikke mulig å gjennomføre en tilfredstillende vurdering. Yttligere undersøkelser på et senere tidspunkt anbefales, for å avdekke eventuelle avvik som krever tiltak.
---	------------------	--

Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet. Gulver med laminat. Vegger med malte slette flater og panelplater. Himlinger/skråtak med malte slette flater. -Synlige takbjelker. Profilerte innerdører. Balansert ventilasjon.

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

 TG 2	Overflater himling/undertak	Det registreres sprekker plateskjøter/hjørner i forbindelse med gipshimlinger og vegger. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Laminat bærer stedvis preg av svellinger/gliper. Tiltak kan vurderes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, 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)

Skorsteiner fra byggeår. Pipene er i hovedsak er innkledd og tatt ut av drift.

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

	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	-------------	---

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort dersom skorstein skal taes i bruk. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	----------------------------	---

Innvendige trapper - Trapp til 2. etg

Rettrapp i trekonstruksjon. Rekkveerk med stående trespiler.



TG 2

Innvendige trapper

Det mangler en spile i rekkverk.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
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.

Innvendige trapper - Loftstrapp.

Rettrapp i trekonstruksjon.



TG 2

Innvendige trapper

Det registreres betydelig knirk i trappen.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
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 - 2. etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken.



TG 3

Skjevhetmåling

Store, synlige skjevheter registrert. Tiltak ved bytte av parkett må påregnes.
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.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Etasjeskiller - 1. etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue i begge leiligheter.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommene er målt til 25-28 mm.
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 - Loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca 25 mm.
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 typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2011. Enkelte kobberrør i kjeller. Fire VVB av typen Oso Super S200, hovedstoppekran og stakeluke plassert i kjeller.
Vannskap for rør i rør system plassert på badrom.
Ventilasjonsaggregat for leilighet i 2. etg og loftsetasje plassert på loft.
Ventilasjonsaggregat for leilighet øst plassert i felles gang.
Ventilasjonsaggregat for leilighet vest plassert ved soverom.

 TG 1

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

Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Ventilasjon	Eier opplyser om at det er på tide med service på ventilasjonsanlegg for 2. etg/loft. Ukjent status på anlegg i resterende leiligheter. Yttligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert. Vannskap på bad i 2. etg ble ikke kontrollert. Skapet er låst og nøkkel er borte.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det ble stedvis registrert dårlig avrenning fra sluk. Uten at det er tett vannlås. Eier informerer om at det er sånn hele tiden. Kan tyde på tette/trange avløpsrør. Yttligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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 hver boenhet. Hovedsikringsskap i kjeller.

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.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Det har forekommet at hovedsikring har gått. Ukjent årsak.

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei, eier opplever at kursoversikt ikke er korrekt.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Eier opplever at avtrekkvifte på kjøkken i 2. etg ikke trekker.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ja, varmegang i ledning/kontakt til to beredere.

Er det synlig tegn på termiske skader: Ja, i stikkontakt for en av berederne.

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



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er tegn til termiske skader på plugg til varmtvannsbereder. Samt varmegang i en annen. Strakstiltak er nødvendig.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og strakstiltak vurderes til å være nødvendig. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres. Kledning bærer stedvis preg av etterslep av vedlikehold. Tiltak bør påregnes.

Annet

Det er begrenset tilkomst for undersøkelser av stubbloft. Enkelte utettheter observert. Yttligere undersøkelser bør foretas og eventuelle tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass, terrassedører og ytterdører fra ca. 2011.



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Overbrett har uheldige løsninger. Fare for fukt i konstruksjon. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra 2011.



TG 2

Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra hovedgang i 2. etg til nordøstvendt balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkhøyden ble målt til 1,08 meter.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i naturstein og teglstein.
Deler av bygningen står på søylefundamenter i betong og stein.



TG 2

Grunnmur

Stedvise sprekker i grunnmur registrert. Oppfølging anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



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

Tilnærmet flat tomt. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt bygningen. Eventuell drenering er fra eldre ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag 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. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Tiltak bør vurderes ved behov.

Det gjøres oppmerksom på at innvendig forhold i kjeller ikke ble tilfredstillende vurdert. -Grunnet mengder med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Yttligere undersøkelser bør utføres når forholdene ligger til rette for det.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



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.

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: Nei, slukkeutstyr er utgått på dato. Tiltak anbefales.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Eier opplyser om at beboere har stedvis demontert varslere. Tiltak anbefales.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Loftshiling har i hovedsak skråtak. Målt til 3,26 meter til mønet. Takhøyde på kjøkken 2. etg ble målt til 2,57 meter. Takhøyde i stue 1. etg vest ble målt til 2,54 meter. Takhøyde i stue 1. etg øst ble målt til 2,49 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. Datert 2010. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, loft er innredet med flere soverom og kjøkken.
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	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.
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	Ikke mottatt.

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 benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

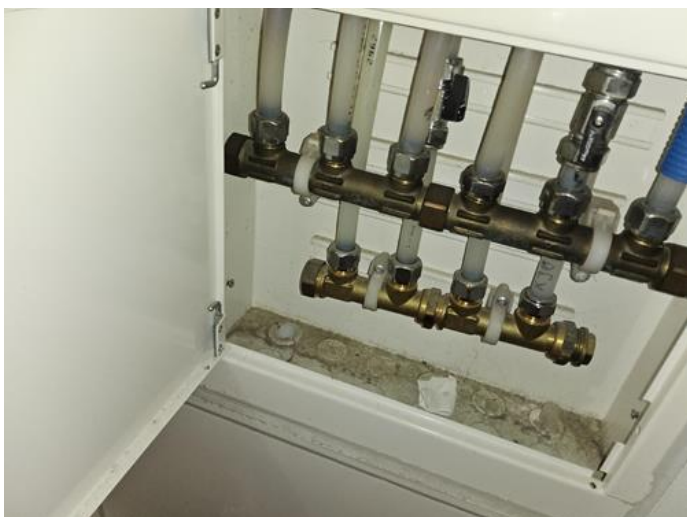
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat på lofts.]



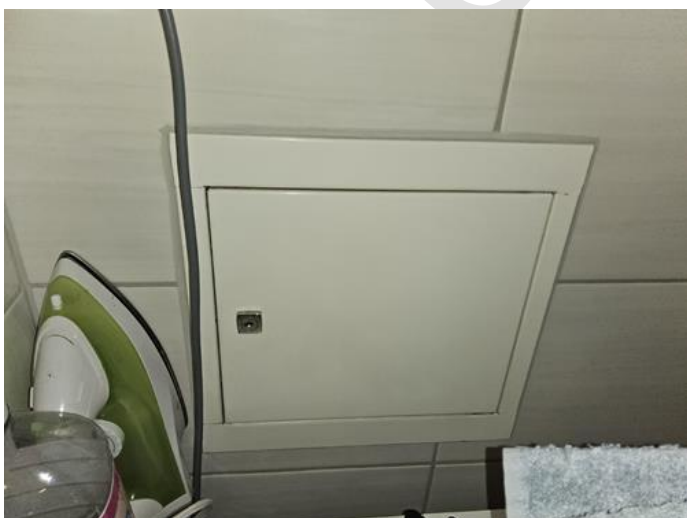
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad loft.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannskap bad loft.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg]



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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2. etg]



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 1. etg vest.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannskap bad 1. etg vest.]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat leilighet 1.]



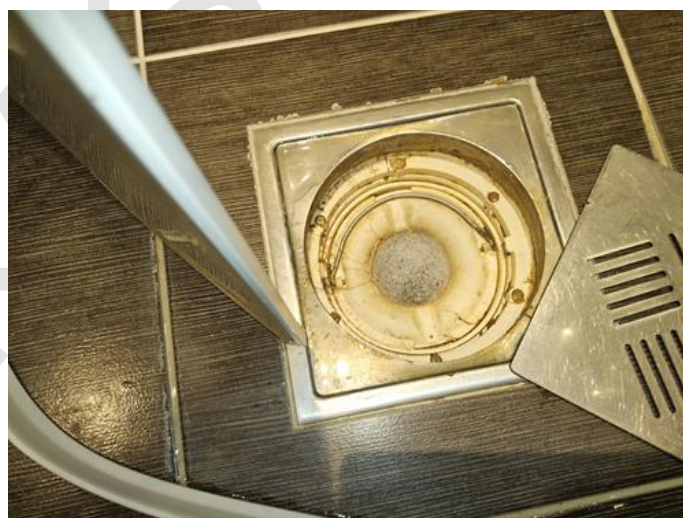
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1. etg øst.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat leilighet 1. etg øst.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannskap bad leilighet 1. etg øst]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad leilighet 1. etg øst.]