Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Saturnringen 24
3033 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 80/880
Andelsnr. : 88
Drammen kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 114 m² (BRA-i: 108 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 114 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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	30.01.2026
Referansenummer	15078821
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0004
Hjemmelshaver/selger	Jørgen Gløersen/Christine Gløersen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Christine Gløersen og Jørgen Gløersen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Saturnringen 24
Postnummer/sted	3033 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	80/880
Andelsnr.	88
Borettslag / Sameie	DJUPDALEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 45792 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1981		

Byggemåte

Rekkehusbolig over to plan tilknyttet Djupdalen Borettslag på Konnerud i Drammen kommune. Skrånet tomt med asfalterte internveier.
Felles uteområder med blant annet lekeplass. Egen terrasse på 37 m2 med utgang fra stue. Boligen har fast biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje, mulighet for etablering av elbillader. Utvendige gjesteparkeringer i borettslaget. Overbygget inngangsparti. To utvendige boder.
Oppvarming ved elektrisitet, luft til luft varmepumpe og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bygget er oppført med støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjoner av treverk og sandwich konstruksjoner med utvendige fasader av liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med blikkplater i taksteinetterligning fra omkring 2016.
Vinduer og terrassedør av 3-lags glass fra 2019. Inngangsdør fra 2007.

Boligen inneholder følgende:
1. etasje med entre, bod, toalett, gang, stue og kjøkken. I tillegg er det to utvendige boder.
2. etasje med gang, tre soverom, bad og bod/soverom.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. etasje		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflater gulv	8	
		Avløpsrør	8	
		Innredning	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - 1. og 2. etasje		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Øvrige rom - Utvendige boder		Helhetsvurdering	9	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	10	
		Statikk	10	
		Overflater vegger/undertak	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetsmåling	11	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetsmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	54	6		60	37
	Entre, gang, bod, toalett, stue og kjøkken	To utvendige boder			Terrasse
2. etasje	54			54	
	Gang, tre soverom, bad og bod/sov				
SUM	108	6		114	37
	Total bruksareal: 114 m²				

Kommentar til areal

Ferdigattest er fremlagt og datert: 22.11.1983

Boligen inneholder 106 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.

I 2. etasje er det enkelte endringer fra fremlagte tegninger og planløsning i dag. Bad/vaskerom er etablert som ett rom, dette var to rom tidligere. Lite soverom/bod er opprinnelig tegnet inn som bod, og det har ikke vært vindu i rommet fra begynnelsen av. Det er ukjent om det er søkt bruksendring på rommet. Nærmere undersøkelser anbefales, alternativ kan rommet fortsatt benyttes som innvendig bod.

To utvendige boder ved inngang er medberegnet i arealet som BRA-e.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etasje

Bad/vaskerom fra byggeår med oppgraderinger omkring 2000.
Gulv med flis og varmekabel. Vegger med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Gulvstående toalett. Innebygget badekar med blandebatteri på vegg. Dujskabinett med dusjarmatur. Dobbel servantinnredning med ett-greps blandebatterier. Avtrekksventil i himling. Vannrør av kobber fra byggeår og omkring 2000. Avløpsrør og sluk av plastmateriale fra byggeår og omkring 2000. Naturlig ventilasjon.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. På bakgrunn av alderen på vannrør, avløpsrør og sluk er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Det er vurdert at det ikke er tilfredstillende fall på gulvet, nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Området bak dusjkabinett er ikke tilstrekkelig undersøkt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 36,1 %, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt 3,4 grader C. Målingene er foretatt fra soverom inn mot vegg der badekar er montert. Det var sandwichkonstruksjon i den aktuelle veggen. Dusj er plassert mot yttervegg og nabovegg. Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen har tegn av egeninnsats. Total fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkken fra omkring 2007.
Gulv med med parkett. Vegger med mdf-plater. Himling med malt slett flate. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert komfyr og platetopp, ventilator i overskap.
Vannrør av plastmateriale (rør i rør) fra omkring 2007. Avløpsrør av plastmateriale fra byggeår og omkring 2022.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Ventilasjon og avtrekk
TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater har tegn av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har tegn av alder og slitasje. Blant annet er det slitasje på fronter, og ved oppvaskmaskin, samt stekk/skall av platetopp. Tiltak anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår, oppgraderinger fra ukjent årstall.
Gulv med flis. Vegger med tapet. Gulvstående toalett. Vegghengt servantinnredning. Himling med malt slett flate.
Vannrør av rør i rør fra ukjent eksakt årstall (mulig 2007) Avløpsrør av plastmateriale fra byggeår.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - 1. og 2. etasje

Gulv med flis, parkett og laminat. Vegger med slette flater og mdf-plater. Himlinger med malte slette flater. Slette innerdører.
Garderobeløsning i gang og på to soverom. Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon	
TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater har stedvis tegn av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Øvrige rom - Utvendige boder

To utvendige boder. Med synlig bindingsverk av tre, trekledning og gipsplater.

TG 2	Helhetsvurdering	Det merkes noe slitasje, blant annet på enkle dører av treverk. Konstruksjoner står tett på terreng, øker sjansene for ytre skader og fuktopptrekk. Tiltak vedrørende boder kan være aktuelt. Rommene har typisk bodstandard og bør ses noe i den sammenheng.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med adkomst luke i gang i 2. etasje. Synlig prefabrikerte takstoler. Undertak av sutaksplater.
Det er vurdert at ved omlegging av yttertaket er det lagt diffusjonsåpent undertak/duk ovenpå.
Isolasjon ned mot varm del, samt sandwich konstruksjon på varmside. Det er etablert delvis gulv i midten av loftet. (ikke målt opp)

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging

TG i	Inspeksjonsmulighet	Loftet er inspisert ved å fysisk være oppe på loftet.
TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre over våtrom mellom kald og varm sone. Det er sandwich konstruksjon ned mot varm del.
	Statikk	Takets konstruksjoner er dimensjonert for mindre snølast enn hva som blir gjort i dag. Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker og tegn på muggdannelser observert i undertak. Årsak ikke kjent, eller om det stammer fra tiden før taket ble lagt om. Kan ikke verifiseres uten observasjoner over tid. Tiltak kan være aktuelt.

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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn i stue.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skorsteiner inne i boligen

TG 2	Ildsteder inne i boligen	Det bør sjekkes tetting rundt røykrør inn mot pipe, da det er tegn på sotdannelse i overkant. Nærmere undersøkelser anbefales.

Innvendige trapper

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

Kommentar til HMS/sikkerhetsavvik på trapp:
Trappa har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket og trappa har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt

TG 2	Innvendige trapper	Trappen er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 1. etasje

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

TG 2	Skjevhetsmåling		Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 27 mm. På kjøkken måles dette til 8 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: To soverom og gang.

TG 2	Skjevhetsmåling		Største målte avvik er målt i soverom mot nord. Avviket er målt til 20 mm. På stort soverom måles dette til 8 mm og i gang 12 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Vannrør av kobber fra byggeår og omkring 2000 og 2007. Vannrør av plastmateriale (rør i rør) fra omkring 2007.
Avløpsrør av plastmateriale fra byggeår, 2000 og 2007.
VVB av typen Høiax RS 200 fra ukjent årstall. Varmepumpe fra 2009, med innedel montert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran		
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		På bakgrunn av alderen på deler av vannrør er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ingen gode tilkomster til koblingspunkter for vannrør av plastmateriale (rør i rør), noe som gjør utskiftning mer krevende og uoversiktelig, samt at det ikke er kontroll på evntuelt lekkasjevann/kondens i varerør.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)		Varmepumpe er fra 2009. Restlevetid er usikker. Selger har hatt en service omkring 2019.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Radon

TG i	Radon	Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår og ukjent årstall.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
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: Nei
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Kommentar til elektrisk anlegg:
Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som ikke er dokumentert rettet opp:
Sikringsskap
1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. FEL § 21, Gjelder kurs 12 løser ikke ut på testknapp eller elektrisk test med eurotester
Kjøkken
2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder stikkontakt under overskap i hjørne, fast stikk tilkoblet med PMH med for lite tverrsnitt
Bad 2 etg
3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21, Gjelder stikkontakt i speilskap er dårlig jordet, 12 Ohm
Det kunne ved kontroll ikke påvises kontinuitet i jordleder/beskyttelsesleder. Resultat av kontinuitetsmåling kreves etter utbedring av manglende jordforbindelse/utjevningsforbindelse.

Tiltak må påregnes. Vurderingen av det elektriske anlegget er i hovedsak basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, og muligens sandwich elementer innvendig.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Kledning er mindre luftet enn hva som er vanlig i dag, dette kan påvirke levetid og vedlikeholdsinntervall på kledning. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet musetetting bak kledning. Stedvis er det liten klaring mellom kledning/konstruksjoner og terreng, øker sjansene for ytre påkjenninger. Det er i utgangspunktet borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av kledning, fasader er malt opp omkring 2021, og stedvis ble det byttet kledningsbord der det var behov for det.

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedør i 3-lags glass fra 2019. Inngangsdør fra 2007.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer - Dører	
TG i	Dører	Noe merker og småskader på inngangsdør observeres, mest av kosmetisk karakter.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Tekket med blikkplater i taksteinetterligning fra omkring 2016.
Vindskier av treverk. Takrenner og nedløpsrør av metall. Blikkbelsått pipe over tak.

TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer, og flater og detaljer var dekket med snø på befaringstidspunktet. 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.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse med konstruksjoner, terrassebord og rekkkverk av tre. Støpte fundamenter.
Det er etablert pergola på hjørne mot sør, og leggvegger på begge sider.
Rekkverkshøyden måles til 0,90 meter

Kommentar til HMS/sikkerhetsavvik på rekkverk:
Rekkverkshøyden er under 1 meter, avvik fra dagens krav.

TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrasse var dekket med snø på befaringstidpunktet og er derfor ikke tilstrekkelig undersøkt.
	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong og støpt plate mot grunn.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur		
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent	
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.	

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånet tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	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. 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.

Stikkledninger og tanker

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

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Entre: 2,37 meter
Stue: 2,37 meter
Kjøkken: 2,36 meter

Gang 2. etasje: 2,37 meter
Bad 2. etasje : 2,29 meter
Soverom: 2,39 meter

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt, datert 04.02.1981
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider av større betydning på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæringer er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 22.04.2024 med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.01.2026

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

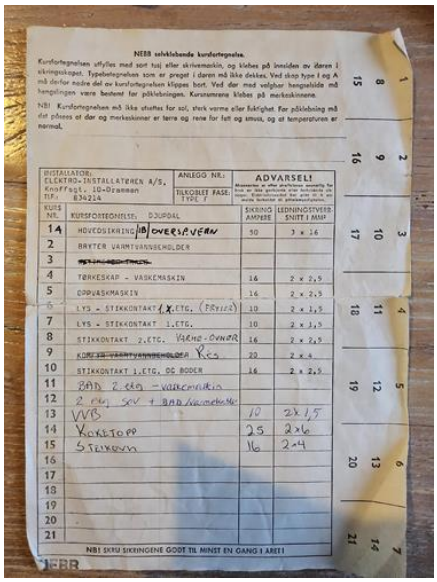
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i entre]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Kjøkken - [Røropplegg i kjøkkenbank]



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



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



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



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) - [Info VVB]



Våtrom - [Sluk på bad]



Våtrom - [Sluk på bad]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft og undertak]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Konstruksjon]



Loft - uinnredet / råloft - [Ventilasjonskasse]



Loft - uinnredet / råloft - [Undertak, tegn på skjolder/fuktighet, ikke kjent om dette stammer fra tidligere tider]



Loft - uinnredet / råloft - [Oppbygning ved loftsluke]



Loft - uinnredet / råloft - [Oppbygning]



Loft - uinnredet / råloft - [Ikke målt forhøydede verdier.]



Utvendig - [Gavlvegg]



Utvendig - [Over vannbrett vindu]



Utvendig - [Stedvis byttet kledning på gavlvegg]



Utvendig - [Moe mindre lufting bak kledning enn hva som er vanlig nå]



Utvendig - [Detalj vindu utvendig]



Utvendig - [Tak var snødekt på befaringen]