

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ramstadåsen 36 B
2033 ÅSGREINA
Gnr./Bnr.: 92/26
Seksjonsnr. : 2
Nannestad kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 210 m²

Totalt bruksareal (BRA): 210 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

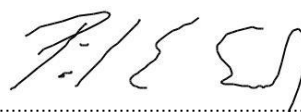
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

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	04.09.2025
Referansenummer	15075367
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-25-1334
Hjemmelshaver/selger	Britt-Heidi Fladby/Kenneth Løken
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Britt-Heidi Fladby og Kenneth Løken
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	11.09.2025 16:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Ramstadåsen 36 B
Postnummer/sted	2033 ÅSGREINA
Kommune	3238 - Nannestad
Gnr./Bnr.:	92/26
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1099,8 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2017		

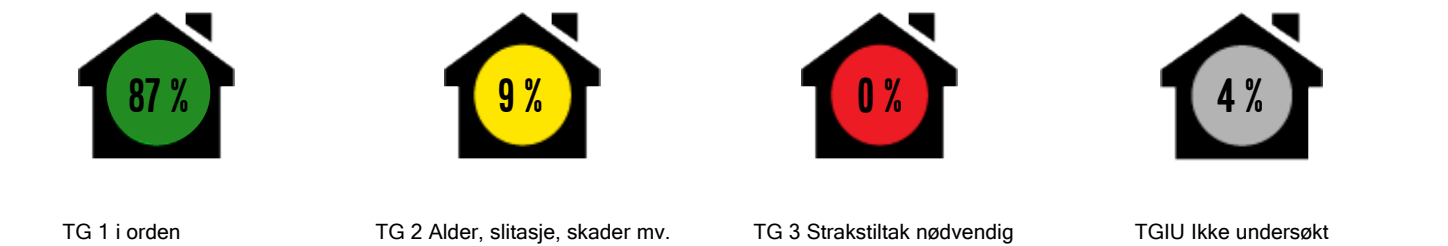
Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Ramstad i Nannestad kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner. Boligen har også frittstående garasjebygning. I tillegg finnes intilliggende utvendig bod. Garasje og utvendig bod blir derfor benevnt som BRA - e (eksternt areal). Platting og veranda blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Bolig over 2 plan. Adkomst via inntrukket inngangsparti. Boligen består i 1.etasje av entre/trapperom, baderom, vaskerom, tv-stue/soverom og 2 soverom samt utvendig bod. 2.etasje inneholder trapperom/gang, baderom, kjøkken, spisestue/stue og kontor/soverom samt innvendig bod. Gulvflater med laminat og fliser. Panelplater og malte overflater på vegger. Mdf-panel og malte overflater i himlinger. Himling i entre har downlights. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. 2 baderom og vaskerom. Utgang fra entre, tv-stue/soverom og spisestue/stue til platting og veranda.

Boligen ble oppført i 2017. Gulvflater i 1.etasje av betong og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av støpt plate på mark og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i valmtaks form utvendig tekket med betongtakstein. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og gulvvarme, kombinert med peis i spisestue/stue. Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på felles eiendom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Overflater gulv	8	
Våtrom - Baderom 1.etasje		Overflater gulv	8	
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	11	
Drenering		Bortledning av takvann	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	85			85	24
	Trapperom/gang, baderom, kjøkken, spisestue/stue og kontor/soverom samt innvendig bod.				Veranda.
1.etasje	75	6		81	89
	Entre/trapperom, baderom, vaskerom, tv- stue/soverom og 2 soverom.	Utvendig bod (inkludert skillevegg mot bolig).			Platting.
Garasje		44		44	
		Frittstående garasje.			
SUM	160	50		210	113
Total bruksareal: 210 m²					

Kommentar til areal

Boligen har også frittstående garasjebygning. I tillegg finnes intilliggende utvendig bod. Garasje og utvendig bod blir derfor benevnt som BRA - e (eksternt areal). Platting og veranda blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 156 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM (eksklusiv utvendig bod) etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt dobbel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med vegg av glass samt dør og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vaskerom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - 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 - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser (tegn til hulrom), spesielt foran innredning og mot dør. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (yttervegg og vegg hos nabo, på tilstøtende vegger). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under armatur).

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Høyskap og innredning med dobbel servant med ett-greps armaturer. Speilskap samt dobbel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med vegg av glass samt dør og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Frittstående badekar med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vaskerom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - 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 - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i inspeksjonsluke i vegg under trapp (ved stakeluke). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 56,9 % (relativ luftfuktighet - mengde vanndamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 22,5 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 13,6 grader C (gitt temperatur hvor vanndamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
	TG 2	Overflater gulv	Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser (tegn til hulrom), spesielt ved dør. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og malte overflater på vegger. Innredning med utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og 2 doble stikkontakter i benkeskap. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg mot soverom. Avløpsrør av typen pvc. Inntaksledning med hovedstoppekran og forbruksmåler for vann er plassert ved fordelerskap. Varmtvannsbereder fra 2017 på 198 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Sentralstøvsuger og Aggregat for balansert ventilasjonsanlegg er montert på vegg. Inspeksjonsluke i vegg, med adkomst til avløpsrør (plugging).



TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Til informasjon er det foretatt fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i inspeksjonsluke i vegg mot soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 51,3 % (relativ luftfuktighet - mengde vanddamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 23,1 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 12,6 grader C (gitt temperatur hvor vanddamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).



TG 2

Vannrør

Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader.

Overflater vegger

Det ble registrert riss/sprekker i veggoverflate rundt fordelerskap samt i 3 hjørner på vegger. Skader bør utbedres.

Fallforhold (gulv)

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 2 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med laminat. Panelplater og malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy mot spisestue. Overskap med ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Heltre benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Komfyrvakt på vegg. 2 doble stikkontakter under overskap samt nedfelt stikkontakt i kjøkkenøy. 2 innebygde stekeovner i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser. Avtrekksventil i himling. Mdf-panel i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system med stoppekraner, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system samt automatisk stengeventil er montert.



TG 1

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

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



TG 2

Vannrør

Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader. Til informasjon er Waterguard system samt automatisk stengeventil montert, slik at en eventuell lekkasje vil bli svært begrenset.

Øvrige rom

Gulvflater med laminat og fliser. Panelplater og malte overflater på vegger. Mdf-panel og malte overflater i himlinger. Himling i entre har downlights. Innerdører har profilerte dørblader. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra entre og tv-stue/soverom til platting samt terreng. Utgang fra spisestue/stue til veranda. Ventilasjon av typen balansert ventilasjon.

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

 **TG 2** Overflater gulv Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser (tegn til hulrom) i entre. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

Loft - uinnredet / råloft

Loftsrom/kryploft med adkomst via loftsluke i himling, i trapperom/gang. Loftsluke har nedfellbar stige. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er ikke etablert gulv på kryploft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Innebygget peis med glassfronter i spisestue/stue. Pipeløp av typen stålpipeline.

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

 **TGIU** Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i malt/lakket utførelse. Rakkverk av tre, i malt utførelse.

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

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Annet	
		Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 11 mm. Stue 6 mm.
	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er målt skjevheter i spisestue utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm. Det er målt mellom kjøkkeninnredning (stekeovner) og tilstøtende vegg. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre/trapperom og nordøstvendt soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Skjevhetsmåling - Annet	
		Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Entre/trapperom 3 mm. Nordøstvendt soverom 4 mm.

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

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badet, vaskerom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vaskerom. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran samt forbruksmåler for vann er plassert på vaskerom. Stakeluke for avløpsrør er plassert bak inspeksjonsluke på vegg i entre/trapperom, på vegg mot badet (under trapp). Varmtvannsbereider fra 2017 på 198 L. er plassert i hjørne av vaskerom. Varmepumpe fra 2023 er plassert på vegg i spisestue. Boligen har balansert ventilasjon. Sentralstøvsuger og aggregat for balansert ventilasjonsanlegg er montert på vegg på vaskerom (ved skifte av filter). Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg er montert i himlinger.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert på vaskerom, på vegg mot soverom. Hovedbryter har 4 x 40 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Vinduer fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Terrassedør/verandadør fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har glassfelt. Dør mot utvendig bod av typen trefiber.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i valmtaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Pipeløp over tak har heldekkende beslag.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entre og tv-stue/soverom til platting på 89 m2. Utgang fra spisestue/stue til veranda på 24 m2. Gulvflater av terrassebord. Veranda har rekkverk av tre. Levegg av trepanel. Belysning samt stikkontakt.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i form av støpt plate på mark.

 **TG 1**

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeår. Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger/sålekant.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur



Fuktsikring av grunnmur

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring langs yttervegger/sålekant, men boligen har heller ingen rom under terreng.

 **TG 2**

Bortledning av takvann

Taknedløp har stedvis kun utkast. Vann fra yttertaket blir derfor ikke ledet vekk fra bygningen/sålekant i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren/sålekant. Tiltak bør gjennomføres.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av stein, mot gardsplass samt garasje.

 **TG 1**

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

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc, fra byggeår. Stakeluke for avløpsrør er plassert bak inspeksjonsluke på vegg i entre/trapperom, på vegg mot baderom (under trapp).



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning fra 2019 på 44 m² (7,70 x 5,68 m innvendig mål). Gulvflater av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i valmtaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har 2 leddporter med portåpnere, 2 vinduer og dør. Belysning og stikkontakter. Ladepunkt for EI-bil er montert på vegg.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

Boligen har røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og brannslukningsapparat.

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

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 på tilfeldige steder oppmålt til: 1. etasje: 2,34 - 2,37 meter. 2. etasje: 2,36 - 2,42 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Elektronisk dokumentasjon er fremvist.

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

Samsvarserklæringer. Datert: 2018, 2021 og 2024.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt og signert. Datert: 30.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

En varmtvannsbereider 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.

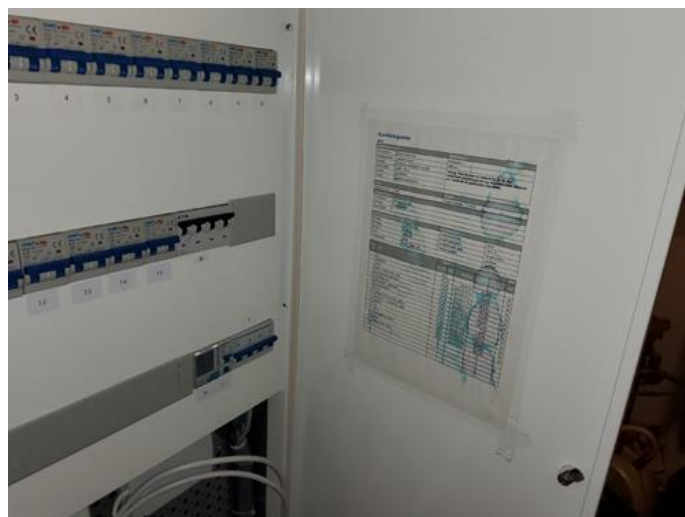
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Vaskerom.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 1.etasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap garasje.]