

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Flaggspettvegen 26 B
2032 MAURA
Gnr./Bnr.: 130/152
Seksjonsnr. : 11
Nannestad kommune

Areal

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

Totalt bruksareal (BRA): 114 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

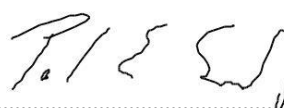
Anticimex AS

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, 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	12.01.2026
Referansenummer	15077607
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-25-1442
Hjemmelshaver/selger	Hanne Salvesen/Jan Erik Salvesen
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Hanne Salvesen og Jan Erik Salvesen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	+12 °C
Rapportdato	18.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Flaggspettvegen 26 B
Postnummer/sted	2032 MAURA
Kommune	3238 - Nannestad
Gnr./Bnr.:	130/152
Seksjonsnr.	11
Borettslag / Sameie	Boligsameiet Stensettun
Tomt	Eiet tomt: 8753,8 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2000/01		

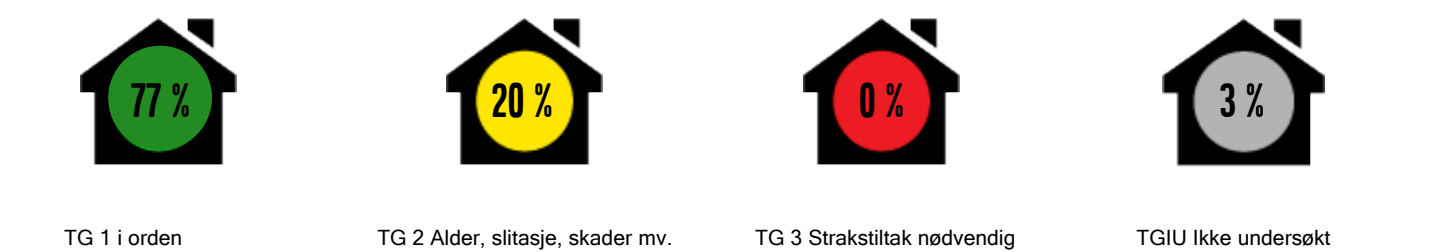
Byggemåte

Selveierleilighet i rekkehus tilhørende Boligsameiet Stensettunet beliggende på Holkebylia/Maura i Nannestad kommune. Felles tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og asfalterte arealer bestående av innkjøring til carporter/gårdsplass samt gangbaner. Leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass i felles carportbygning og 1 utvendig bod. Utvendig bod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Veranda og overbygg blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Leilighet over 2 plan. Adkomst via utvendig trapp. Leiligheten består i 2.etasje av entre, baderom, kjøkken, spisestue, gang og 2 soverom samt innvendig bod. Loftsetasje inneholder trapperom/loftstue, baderom og soverom. Gulvflater med parkett. Malte fliser i entre. Panelplater, strietatapet og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger. Garderobeskap på soverom samt i entre. Kjøkkeninnredning fra 2024 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. 2 baderom. Utgang fra spisestue til veranda. Overbygg ved inngangsparti.

Boligbygningen ble oppført i 2000/01, fredigstilt i 2001 (GAB-register). Gulvflater i 1.etasje av betong og etasjeskillere av mur/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av støpt plate på mark og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form utvendig tekket med betongtakstein. Oppvarming med elektrisitet og gulvvarme, kombinert med peisovn i spisestue. Parkering i carport. Sameiet har også gjesteparkering.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom loftsetasje		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Baderom 2.etasje		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Loft - innredet		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Dører og vinduer		Takvinduer	13	
Yttertak - Hovedtak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Takvindu/Overlys	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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje	38			38	
	Trapperom/loftstue, baderom og soverom.				
2.etasje	70			70	23
	Entre, baderom, kjøkken, spisestue, gang og 2 soverom samt innvendig bod.				Veranda (17 m2) og overbygg (6 m2).
Bod		6		6	
		Utvendig bod (merket nr: 26 B).			
SUM	108	6		114	23
Total bruksareal: 114 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har en total gulvflate (GUA) på 52 m2, men grunnet skråtak/takhøyder lavere enn 1,90 meter er kun 38 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2.

Leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass med ladepunkt for El-bil (16 A), i felles carportbygning og 1 utvendig bod ved boligbygningens gavlvegg. Utvendig bod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Veranda og overbygg 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 104 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport

Våtrom - Baderom loftsetasje

Baderom fra byggeår (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Overskap, speil samt dobbel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein, glassdør og ett-greps armatur med hånddusj. Innmurt massasjebadekar med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Trepanel i skråtak og i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber og typen pvc fra fordelerstokk for rør i rør system som er plassert i innredning. Avløpsrør av typen pvc.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (på soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 20,8 % (relativ luftfuktighet - mengde vanddamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 18,8 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt +3,9 grader C (gitt temperatur hvor vanddamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
	TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker ble registrert på innkassing for vegghengt toalett (over og under). Det ble også observert hull rundt rørgjennomføring i vegg for vann og avløpsrør (inne i innredning). Hull må tettes, rørmansjetter innsmurt i smøremembran skal benyttes. Hull må tettes og eventuelt fuges med teknisk fugemasse/våtromssilikon, slik at vann fra en eventuell lekkasje ikke kan trenge inn eller følge vann/avløpsrør inn i konstruksjonen.
		Overflater gulv	Flisfuger i dusjhjørne har stedvis høy slitasegrad. Fuger bør fornyes.
		Fallforhold (gulv)	Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 9/5 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 9 mm til sluk i dusjhjørne og 5 mm til kant mot innmurt badekar (vannets eventuelt mulige tilkomst mot sluk).
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Alder på våtrommet/sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring).
		Vannrør	TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert i innredning, uten bruk av tett fordelskap med overløp til gulv med sluk eller fuksikring.
		Sanitærutstyr / innredning	Det er ikke anordning (spalte under vegghengt toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres. Spalte må etableres.

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår (produksjonsmerking i sluk). Gulvflater med gulvbelegg, belagt med foliefliser og malte overflater vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Overskap, speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Frittstående toalett. Dusjhjørne med buede dører og ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på vegg. Platekledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert i benkeskap på kjøkken. Elektrisk panelovn er montert på vegg.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon



TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Innredning har stedvis skader/fuktsvelling langs underkant av skapfronter samt benkeplate. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (kjøkkeninnredning og teknisk installasjon/bereder samt yttervegg, på tilstøtende vegger). TG 2 er valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. 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).

Overflater gulv

Underliggende gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Alder på våtrommet/sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring).

Kjøkken - Kjøkken

Kjøkken fra 2024. Gulvflater med parkett. Strietapet og malte overflater på vegger. Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under. Enkelte vitrine overskap. Laminert benkeplate med kompositt oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp med integrert ventilator med kullfilter. Platekledning over benkeplate og 2 doble stikkontakter samt enkel stikkontakt på vegg. Innebygget microovn og stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Platekledning i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen pvc fra fordelerstokker for rør i rør system med stoppekran, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system samt automatisk stengeventil er montert. Varmtvannsbereder fra 2024 på 120 L. er plassert i hjørne av innredning (ikke tilgjengelig for inspeksjon).



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



TG i

Informasjon

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



TG 2

Vannrør

TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert i benkeskap, uten bruk av tett fordelerkap med overløp til gulv med sluk. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen. Til informasjon er Waterguard system samt automatisk stengeventil montert, slik at en eventuell lekkasje vil bli begrenset.

Ventilasjon og avtrekk

Kullfilter og ikke avtrekk tilkoblet avtrekkskanal med mekanisk ventilasjon som er ført ut/over tak. Kullfilteret fjerner kun "røyken", men frakter ikke kondensen/vandampen ut av rommet/boligen.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett. Malte fliser i entre. Panelplater, strietatapet og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger, med downlights i enkelte rom. Innerdører har profilerte dørblander. Garderobeskap på soverom samt i entre. Utgang fra spisestue til veranda. Overbygg ved inngangsparti. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG i** Ventilasjon Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

 **TG 2** Overflater gulv TG 2 gjelder sprekker i enkelte av gulvflatenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal slitasje i gulvoverflater, spesielt i loftsetasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Loftsetasje er innredet og består av trapperom/loftstue, badet og soverom. Gulvflater med parkett. Panelplater, strietatapet og malte overflater på vegger. Trepanel og malte overflater i skråtak og i himlinger. Loftstue har downlights og takvinduer.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG i** Ventilasjon Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

 **TG 2** Overflater gulv TG 2 gjelder sprekker i enkelte av gulvflatenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal slitasje i gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Det finnes også kott samt kryploft med adkomst fra luker/dører i knevegger. Loftrom av typen kaldtloft. Det er ikke etablert gulv på kryploft.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Peisovn med glassfront i spisestue. Pipeløp av typen dobbeltløp av Leca-elementer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
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 utførelse. Delvis rekkverk i malt utførelse.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Konsekvens er at rekkverk og håndløper ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Rekkverk er for lavt, håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår). Om trappen oppfyller kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller - Loftsetasje

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: Kryssmåling av loftstue (rommets lengderetning og bredderetning).

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

 **TG i** Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Lengderetning 8 mm.
Bredderetning 5 mm.

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: Kryssmåling av spisestue (etasjens lengderetning og bredderetning).

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

 **TG i** Informasjon | Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Lengderetning 5 mm.
Bredderetning 5 mm.

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

Vannrør av typen fleksi, pvc og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerstokker for rør i rør system er plassert i benkeskap på kjøkken og i innredning på badetrom i loftsetasje. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran samt forbruksmåler for vann er plassert i benkeskap på kjøkken. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Varmtvannsbereder fra 2024 på 120 L. er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning (ikke tilgjengelig for inspeksjon). Leiligheten har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra badetrom samt kullfilter på kjøkken. Røykvarsler er montert i himlinger.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon	
	TG i	Stakeluke	Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Stakeluke er trolig plassert i 1.etasje.
	TG i	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2 gjelder fordelerstokker for rør i rør system som er montert i benkeskap på kjøkken samt i innredning på badetrom i loftsetasje, uten bruk av tett fordelerstokk med overløp til gulv med sluk. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen. Til informasjon har benkeskap på kjøkken Waterguard system og automatisk stengeventil, slik an eventuell lekkasje vil bli svært begrenset (vanntilførsel).

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert i innvendig bod, på vegg mot kjøkken. Hovedbryter har 4 x 25 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: Ja (2026)
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

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget og gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon på EI-tilsyn uten avvik (2026).

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

-  **TG 1**
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Vinduer fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Takvinduer fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Verandadør fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har glassfelt.

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

-  **TG 2**
- Takvinduer
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt/fuksikring rundt takvinduer har passert forventet levetid. Takvinduer bærer stedvis preg av elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Kostnader for utbedringer/utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Til informasjon tilhører takvinduer normalt sameiets felles utvendige vedlikeholdsplaner.

Yttertak - Hovedtak

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

-  **TG 1**
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

-  **TG 2**
- Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)
- Slitasjegraden på taktekkningen (inkl. undertak og lekter) er slik at det vurderes at tekkningen har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Dette begrunnes med taktekkningens alder. Restlevetiden er derfor usikker. Til informasjon tilhører taktekkning normalt sameiets felles utvendige vedlikeholdsplaner.
- Takvindu/Overlys
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt/fuksikring rundt takvinduer har passert forventet levetid. Takvinduer bærer stedvis preg av elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Kostnader for utbedringer/utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Til informasjon tilhører takvinduer normalt sameiets felles utvendige vedlikeholdsplaner.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue til veranda på 17 m2 Overbygg på 6 m2 med trapp til terreng, i forbindelse med inngangsparti. Gulvflater av terrassebord. Rekkverk av tre. Levegg av trepanel. Markise er montert i tak. Belysning på vegg. Rekkverkshøyde ble på befaringsstidspunkt målt til 0,90 meter.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringsstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

 **TG 1**

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre. Trinn og rekkverk av tre.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i form av støpt plate på mark.

 **TG 1**

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

Grunnmur

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens eksakte 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

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

 **TG 1**

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

 **TG i**

Fuktsikring av grunnmur

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring langs yttervegger/sålekant, men leiligheten har heller ingen rom under terreng. Leiligheten befinner seg i 2.etasje og loftsetasje.

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc, fra byggeår. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten.

 **TG 1**

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat. I tillegg finnes utvendig brannstige, med adkomst via vindu på soverom i loftsetasje.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske 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 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: 2. etasje: 2,37 - 2,39 meter. Loftsetasje har skråtak og himlinger fra 0,87 - 2,37 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	Dokumentasjon fra boligmappa.no er fremvist.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring. Datert: 2024.
Dokumentasjon på el-tilsyn	El-tilsyn. Datert: 2026.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Tilsyn ildsted. Datert: 2024.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 01.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte 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 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 innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

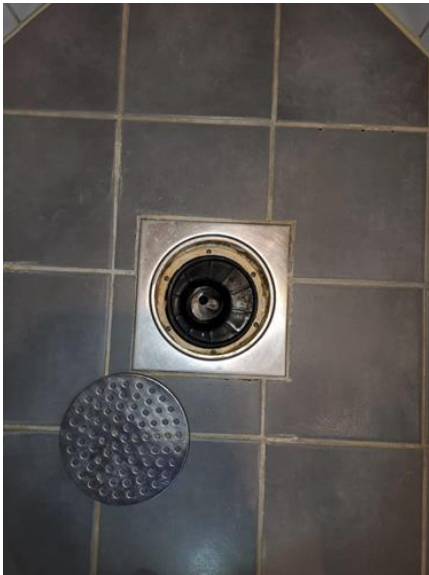
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom loftsetasje, i dusjhjørne.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom loftsetasje, under badekar.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



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