

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sagstuveien 20A
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 123/705
Nordre Follo kommune

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 132 m²

Totalt bruksareal (BRA): 132 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

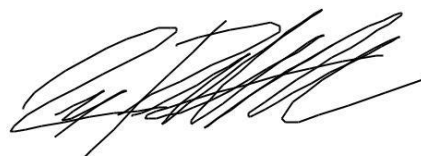
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

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	08.12.2025
Referansenummer	15077333
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0102
Hjemmelshaver/selger	Stig Børge Vorren
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Stig Børge Vorren.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2°C
Rapportdato	16.12.2025 09:17

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Sagstuveien 20A
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	123/705
Tomt	Eiet tomt: 282 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	1978.	2009.	

Byggemåte

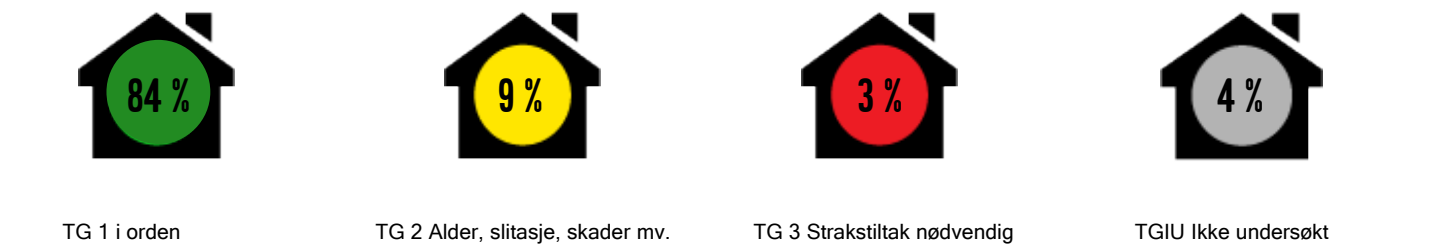
Rekkehus beliggende i Sagstuveien 20A, i Langhus i Nordre-Follo kommune. Tomt opparbeidet med trapp, flislagt platting, delvis overbygget markterrasse, boder, gressplen og diverse beplantning.

Rekkehus over to etasjer samt loft. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takshingel. Boligen har entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og 2020. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Adkomst til 1 etasje via syd-vendt flislagt platting. 1 etasje består av entré, bad/vaskerom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra spisestue til nord-vendt delvis overbygget markterrasse med utekjøkken. 2 etasje består av gang, bad og fire soverom.

Boligen har en tilliggende bod på ca 6 m2, samt en frittstående isolert bod på 9 m2. I tillegg disponerer boligen en garasje plass med bruksrett i grendelaget. Garasjeplass har tilkoblet el-bil lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	Kr 150 000-300 000.
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	Kr Se sjablongmessig prisanslag på avsnitt om loft.
Terrasser / platting på terreng - Platting.		Platting på terreng	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)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje.	53			53	
	Gang, bad og fire soverom.				
1 etasje.	64	6		70	75
	Entré, bad/vaskerom, stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.	Tilliggende utvendig bod.			Syd-vendt platting og nord- vendt markterrasse.
Frittstående bod.		9		9	
		Frittstående bod.			
SUM	117	15		132	75
Total bruksareal: 132 m²					

Kommentar til areal

- Boligen inneholder 117 m2 P-ROM (BRA-i).
- Tilliggende utvendig bod oppmålt til 6 m2 (BRA-e).
- Frittstående utvendig bod oppmålt til 9 m2 (BRA-e).
- Markterrasse oppmålt til 46 m2 (TBA).
- Platting/inngangsparti oppmålt til 29 m2 (TBA).
- 2 etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 53 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Rapport

Våtrom - Baderom 2 etasje.

Baderom totalrehabilitert i 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med lysmalt slett flate og downlights. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt over servant. Innebygget badekar med ovenpåliggende glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,1 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 2 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 40 mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Baderom/vaskerom 1 etasje.

Baderom/vaskerom totalrehabilitert i 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med lysmalt slett flate med downlights. Baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder på 200 liter (årstall 2014) montert i baderomsinnredning. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner montert i vegg. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,0 %, temperatur 24,4 grader C og duggpunkt 12,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 34 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 40 mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate med gulvvarme belagt med gulvfliser. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt slett flate med downlights. Kjøkkeninnredning fra ca årstall 2007 med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran og vannmåler montert under oppvaskkum.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

1 etasje: Gulvflater belagt med laminat. Flislagt gulv med gulvvarme i entré. Malte slette veggflater, samt felt med malt teglsteinsmur i entré. Himlinger belagt med lyse himlingsplater, med downlights og lampepunkter i stue/spisestue. Himling i lysmalt slett flate med downlights i entré. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Ventilasjonen i 1 etasje er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom.

2 etasje: Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Malte slette veggflater, samt felter med trespiler. Himlinger/skråtakshimlinger med lysmalte slette flater med lampepunkter. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom 1 og soverom 2. Skyvedørsgarderobe i soverom 4. Ventilasjonen i 2 etasje er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra badetrom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

	Overflater vegger	Det er registrert ett riss på veggoverflate over dør i soverom 4. Forholdet vurderes å være estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 2 Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende i 1 etasje. Det er ikke registrert ventilert i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflate i soverom 4. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige.

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

 **TG 3** Overflater vegger/undertak

Det er påvist fuktskader i undertak og fukt/soppdannelser i bjelkelag. Årsak er vurdert å være utettheter i yttertaktekking. Tiltak for å stoppe fukttilførsel må påregnes. Overflater må fornyes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for oppsett av stillas på begge sider av bygget, nytt undertak/utbedring av undertak, ny takshingel på hele taket og arbeidstimer for faglært håndverker.

Til informasjon: Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke sees på som ett pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkstjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden.
Sjablongmessig prisanslag: kr 150 000-300 000.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Vedovn i sue,

Vedovn av støpejern med glassdør. Elementpipe fra byggeår.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

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: Entré og stue.

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 6 mm.

Etasjeskiller - 2 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 1 og soverom 4.

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i soverom 4. Avviket er målt til 10 mm.

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

Varmtvannsbereder på 200 liter (årstall 2014), fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner montert i baderom/vaskerom i 1 etasje. Hovedstoppekran og vannmåler montert under kjøkkenbenk. Vannrør av typen forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventiler med mekanisk avtrekk montert i baderommene. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe montert i spisestue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) | Varmepumpe er fra år 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på varmepumpe. Restlevetid er usikker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er stedvis skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk 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.

elgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er delvis rehabilitert med nytt sikringsskap og diverse el-arbeider. Se punkt under sjekkliste dokumentasjon.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Det vurderes at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med to-lags glass fra byggeår og 2020.



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

TG 2 gjelder vinduer fra byggeår: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Til informasjon: Vinduer fra 2020 har tilstandsgrad 1 (TG1).

Yttertak

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takshingel fra ukjent årstall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
--	---------------------	---

	TG 3	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje og det ble observert lekkasjer/vanninntrengning på loftet. Tiltak og utbedringer må påregnes. TG3 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand på loftet. Sjablongmessig prisanslag: kr Se sjablongmessig prisanslag på avsnitt om loft.
--	------	--	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Markterrasse

Utgang fra stue til nord-vendt delvis overbygget markterrasse på 46 m2. Gulvflate belagt terrassebord. Overbygg av treverk med himling av plastplater. Belysning montert på vegg. Utekjøkken med utslagsvask av rustfritt stål, samt integrert grill. Hekker og murkonstruksjon av betongstein.

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

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / platting på terreng - Platting.

Utgang fra entré til syd-vendt platting/inngangsparti på 29 m2.

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

Fundamenter

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--

	TG 2	Platting på terreng	Det er stedvis registrert sprekker i fliser. Tiltak bør påregnes.
--	------	---------------------	---

Grunnmur, fundamenter

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 beskaffenhet er ukjent

Frittstående byggverk - Frittstående utebod.

Frittstående isolert utebod. Bygning i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takplater. Bod er innredet med kjøkkeninnredning.

 **TG 1**

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

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske 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.

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.06.2014. Arbeidene gjelder installasjon av bad/vaskerom og bad i 2 etasje.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.12.2014. Arbeidene gjelder nytt opplegg i gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.12.2016. Arbeidene gjelder vedlikehold av anlegg/utebod.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 05.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

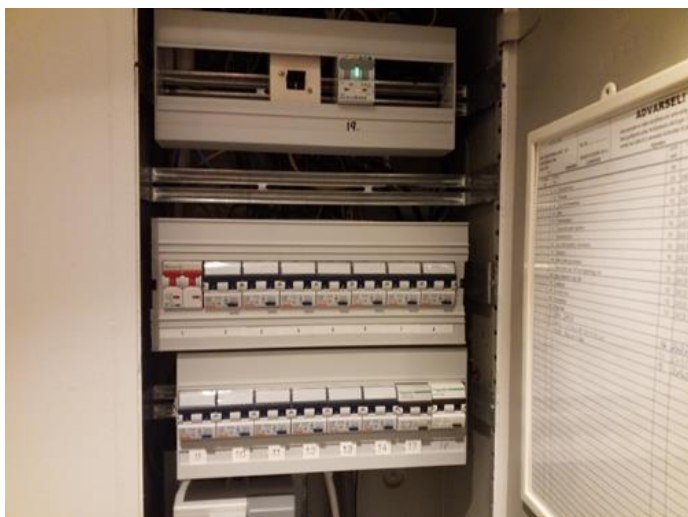
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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 skjvhet 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.



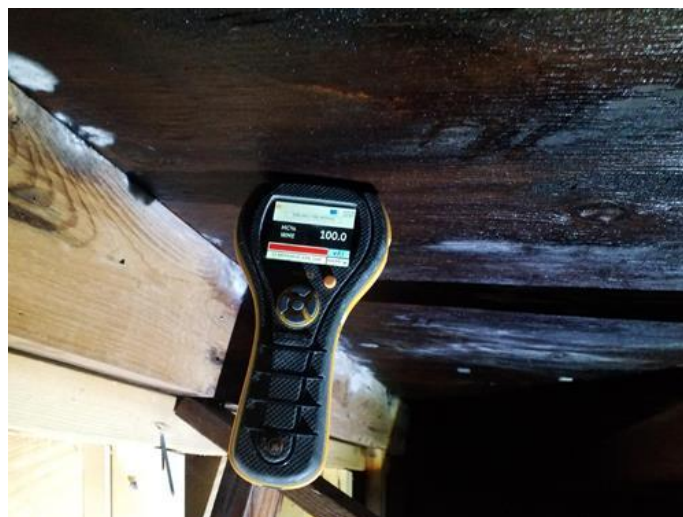
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

INSTALLASJON		ANL. NR.		ADVARSEL!	
SKI ELEKTRISKE INST. AS		SAGSTUVEIEN 20 A		Abonnementen er etter straffeloven ansvarlig for bruk av	
POSTBOKS 194		LANGHUS		ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektroinstallatøren har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.	
1401 SKI		64880550			
SKJEMA NR.	KLASS. NR.	SØK. APP.		TVERRSNITT MM.	
1	Hovedsirkling	50			
2	Teknisk	25		2x1	
3	Varmtvannbereder	16		2x2,5	
4	Ute	16		2x2,5	
5	Vaskemaskin	16		2x2,5	
6	Oppvaskmaskin kjøkken	16		2x2,5	
7	Kjøleskap/frys	16		2x2,5	
8	Lys, stikk kjøkken, varmekabel	16		2x2,5	
9	Stekesovn	16		2x2,5	
10	Mikro, stikk og ventilator	16		2x2,5	
11	Sluk, entre, bad, WC og ringearbeid ute	10		2x1,5	
12	Bad, soverom 2 etg. Ser	10		2x1,5	
13	Vaskerom	10		2x1,5	
14	Soverom nord	10		2x1,5	
15	Hovedbryter				
16	Ringes bryter				
17	BAD 2 ETG	16		2x2,5	
18	GANG + UTLEGG -> LOS + VASKEROM	10		2x1,5	
19	Vaskerom, stikk + V. ute	16		2x2,5	

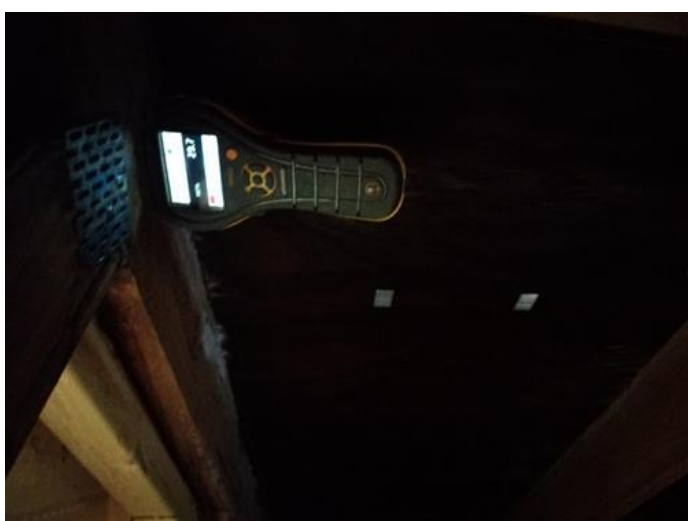
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



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



Overflater vegger/undertak - [Fuktinntrenging i tak på loft.]



Overflater vegger/undertak - [Forhøyede fuktverdier i takbjelke på loft.]



Overflater vegger/undertak - [Fuktmerker på isolasjon på loft.]



Overflater vegger/undertak - [Fukt i undertak på loft.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusjsonen i baderom/vaskerom i 1 etasje.]