

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sverdrups gate 2A
2317 HAMAR
Gnr./Bnr.: 1/408
Hamar kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m²

Totalt bruksareal (BRA): 67 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alf-Harald Guriby

Mobil: 98420162

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	02.12.2025
Referansenummer	15077415
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-25-0074
Hjemmelshaver/selger	Hans-Martin K S Skjæret
Bygningssakkyndig inspektør	Alf-Harald Guriby
Tilstede på befaringen	Hans-Martin K S Skjæret
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	03.12.2025 11:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sverdrups gate 2A
Postnummer/sted	2317 HAMAR
Kommune	3403 - Hamar
Gnr./Bnr.:	1/408
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1953		

Byggemåte

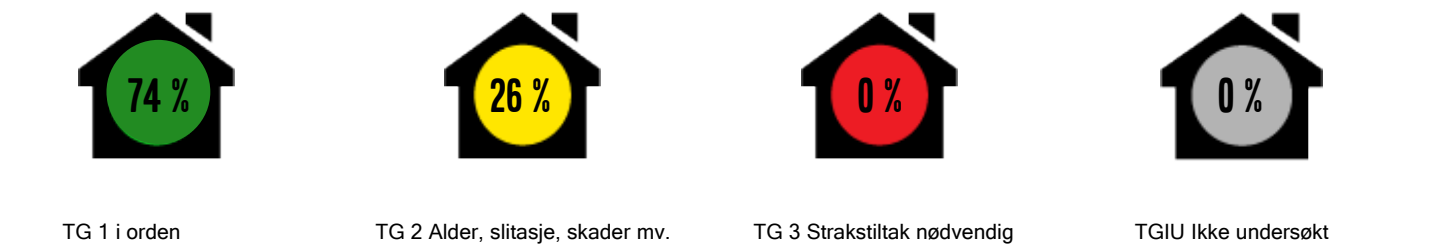
Andelsleilighet tilhørende Sverdrupsgate Borettslag beliggende i Sentrum, Hamar kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Leilighetsbygg oppført i 1953. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entre, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til overbygd balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak og 2 boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	53			53	9
	Entre, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Overbygd balkong.
Loftsetasje		5		5	
		Loftsbod			
Kjeller		9		9	
		Kjellerbod og vedbod.			
SUM	53	14		67	9
Total bruksareal: 67 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 53 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak og 2 boder i kjeller.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer, vaskerom og Sykkelbod.

Balkong med utgang fra stue er oppmålt til 9 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2017 (ifølge huseier og tidligere takst).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdør.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilleggende konstruksjoner	
		Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det observeres rustproblematikk på enkelte av skruene i klemringen, noe som tyder på at det er brukt feil type skruer. Forholdet øker risiko for lekkasje/utettheter i sluket. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 33,7 prosent, ved 21,9 celsius.
		Fallforhold (gulv)	Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	TG 2	Overflater vegger	Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Det observeres rustproblematikk på enkelte av skruene i klemringen, noe som tyder på at det er brukt feil type skruer. Forholdet øker risiko for lekkasje/utettheter i sluket. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra 2017.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Stoppekran under kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. På grunn av manglende informasjon er det ikke kjent om kravet for komfyrvakt er gjeldende for bygningsdelen eller ikke. Forholdet påvirker brann sikkerheten. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 2**

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater, malt panel, malt strie og stein.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1**

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



Innerdører

Innerdører bærer preg av alder/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter.

 **TG 2**

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er ikke lagt ihht leggeanvisning, gulvet er lagt sammenhengende igjennom døråpninger. Forholdet kan gi knirk eller oppsprukne skjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

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

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og under varmtvannsbereder i skap forann bad.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2007) plassert i skap utenfor bad.

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

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
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 som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1998 og 2010).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1998).

 **TG 2**

Vinduer

Vindu fra 1998 bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører

Balkongdør i stue: Døren bærer preg av slitasje og elde samt at lukkemekanismen er treg. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt overbygd balkong på 9 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,12 meter.
Balkong i metall og betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 **TG 1**

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



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrassebord begynner og vise tegn til slitasje og elde. Forholdet er av estetisk karakter.

Branntekniske vurderinger

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

- Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,47 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

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	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.05.2015, arbeidene gjelder alle ledninger i gamle stålrør er trukket på nytt, det er lagt 2x2,5 pn fra skapet og til alle tak og veggbokser. Det er montert nye kontakter til alle hvitevarer på kjøkkenet. Vannvarmerkurs er trukket ny fra sikringsskap via bryterboks på kjøkkenet. Det er montert nye stikkontakter og belysning i stue, soverom, gang og bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.04.2017, arbeidene gjelder div. elektroarbeider på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.01.2023, arbeidene gjelder utbedre rapport. Legge opp nye stikk på soverom, TV og gang. Bytte sikring fra 10A til 13A. Bytte stikk på kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.07.2017, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 15.01.2023. Avik utbedret sak avsluttet
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 18.11.2025.

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 benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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



Våtrom - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]