

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Stubberudvegen 12
2093 FEIRING
Gnr./Bnr.: 249/33
Eidsvoll kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 183 m²

Totalt bruksareal (BRA): 183 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.10.2025
Referansenummer	15063126
Meglerforetakets oppdragsnummer	101-24-0183
Hjemmelshaver/selger	Mona Gulbrandsen (dødsbo: Kjell Gulbrandsen)
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	30.10.2025 07:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Stubberudvegen 12
Postnummer/sted	2093 FEIRING
Kommune	3240 - Eidsvoll
Gnr./Bnr.:	249/33
Tomt	Eiet tomt: 1379,3 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1965		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Berger/Feiring i Eidsvoll kommune. Boligen har tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner. Boligen har også frittstående garasjebygning. I tillegg finnes frittstående utvendig bod. Garasje og utvendig bod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Enebolig over 2 plan. Adkomst via inngangsparti i U.etasje og i 1.etasje. Boligen består i U.etasje av trapperom, gang, vaskerom og innvendig bod samt krypkjeller. 1.etasje inneholder vindfang, gang, baderom, kjøkken, spisestue/stue, trapperom og 2 soverom samt innvendig bod. Gulvflater med tregulv, laminat og gulvbelegg. Trepanel, platekledning og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger. Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Badetom og vasketom. Utgang fra spisestue/stue til terrasse.

Boligen ble oppført i 1965. Gulvflater i U.etasje av mur og etasjeskillere av mur/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltak og pulttaks form utvendig tekket med betongtakstein og platekledning av metall. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe, kombinert med peisovn i spisestue/stue. Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på egen eiendom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 200 000
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	9	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Annet	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	11	
Elektrisk anlegg - EI-anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundamenter		Annet	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	94			94	12
	Vindfang, gang, baderom, kjøkken, spisestue/stue, trapperom og 2 soverom samt innvendig bod.				Terrasse.
U.etasje	66			66	
	Trapperom, gang, vaskerom og innvendig bod samt krypkjeller.				
Bod		8		8	
		Frittstående utvendig bod.			
Garasje		15		15	
		Frittstående garasje.			
SUM	160	23		183	12
Total bruksareal: 183 m²					

Kommentar til areal

Til informasjon er høydeavvik for etasjeskillere i U.etasje ikke målt, på bakgrunn av at gulvoverflater hovedsakelig består av grovstøp.

Boligen har også frittstående garasjebygning. I tillegg finnes frittstående utvendig bod. Garasje og utvendig bod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasse 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 121 m2 P-ROM og 39 m2 S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med gulvbelegg og tapetserte overflater på vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speilskap samt belysning med stikkontakt på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett med ett-greps armatur med hånddusj. Avtrekksventil i himling. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen kobber langs vegger og i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Elektrisk panelovn er montert på vegg.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. På befaringstidpunkt ble i tillegg følgende avvik registrert. Gulvbelegg er ikke klemt med klemring i sluk, har uheldig rørgjennomføring i gulv for avløp fra servant samt mangler oppbrett langs vegger og ved dør (gjeldende membransjikt). Himlingsflater ved avtrekksventil viser tegn til kondenssskader. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er på bakgrunn av øvrige avvik ikke foretatt hulltaking/fuktmåling, da våtrommet er i behov av total fornying. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 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 (bak dusjkabinett). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, sluk av typen støpejern. Gulvflater med malt murgulv og malte overflater på vegger. Opplegg for vaskemaskin og enkel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil på yttervegg (tettet med isolasjon). Malt overflate i himling av trepanel. Delvis synlige vannrør av eldre type av kobber langs vegger. Inntaksledning for vann med hovedstoppekran samt vannpumpe fra 2022 er plassert i hjørne. Avløpsrør av typen støpejern fra byggeår, med stakeluke. Varmtvannsbereder fra 2007 på 200 L. er plassert i hjørne av vaskerom.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. På befaringstidpunkt ble i tillegg følgende avvik registrert. Gulvoverflatens overflatebehandling har høy slitasje (fungerende membransjikt). Våtrommet har ubetydelig/manglende ventilering. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (omsluttende murvegger, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 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 opplegg for vaskemaskin). Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med laminat. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur. Stedvis platekledning over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Frittstående komfyr. Innebygget 45 cm oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc som går inn i avløpsrør av typen støpejern fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Avløpsrør	TG 2 gis på resterende avløpsrør av typen støpejern fra byggeår som er vurdert til å være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. 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.

Øvrige rom

Gulvflater med tregulv, laminat og gulvbelegg. Trepanel, platekledning og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger. Innerdører har glatte malte dørblander. Garderobeskap på soverom. Utgang fra spisestue/stue til terrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon	
		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	Gulvoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje/skjevheter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

U. etasje delvis under terreng.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det ble observert synlige merker på yttervegger i trapperom og i nisje i bodrom som indikerer tidligere utilsiktet fuktgjennomtrengning i grunnmur. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Ventilasjonen er også vurdert til å ikke være tilstrekkelig. "Kjellerlukt" ble registrert. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.
--	------	------------------	--

Krypekjeller

Krypkjeller med adkomst via luke/dør i vegg i trapperom. Stedvis synlig gulv av stein og jord.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er påvist fuktproblematikk i krypekjeller. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det blir også oppbevart organiske materialer/gjenstander i krypkjeller. Det ble i tillegg registrert kokonger fra edderkopper i krypkjeller (bekreftelse på fuktig miljø).
---	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Loftsrom/kryploft med adkomst fra loftsluke i himling i gang. Loftsluke har nedtrekkbar stige. Loftsrom av typen kaldtloft. Det er kun etablert stedvis provisoriske gangbaner, i senter av loft.

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

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/merker ble observert i tak/undertak ved gjennomføring for luftekanal. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje. Tiltak for å stoppe lekkasje må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
	Annet	Avtrekksskanal fra badetrom på loftsrom/kryploft er av typen eternitt og inneholder asbest. Kanal bør skiftes/fjernes. Det ble også observert spor etter mus samt registrert skåler med rester av musegift på gangbaner.

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

Peisovn med glassfront i spisestue/stue. Pipeløp av typen teglstein.

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

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

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i lakkert utførelse. Håndrekke av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår).
---	--------------------	---

Etasjeskiller - 1.etasje

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Annet	
		Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 11 mm. Stue 9 mm.
	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er målt skjevheter i spisestue utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm. Det er målt mellom vegg i spisestue og tilstøtende vegg i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen fleksi og typen kobber, hovedsakelig av eldre type av kobber i form av skjult anlegg. Enkelte vannrør fra byggeår. Delvis synlig på baderom, vaskerom og i kjøkkeninnredning. Avløpsrør av typen pvc og typen støpejern fra byggeår. Hovedstoppekran og stakeluke for avløpsrør er plassert på vaskerom. Vannpumpe/trykktank fra 2022 og varmtvannsbereder fra 2007 på 200 L. er plassert i hjørner av vaskerom. Varmepumpe fra eldre ukjent årstall er plassert på vegg i spisestue. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Røykvarslere er montert i himlinger. Det opplyses at boligen fikk nytt minirensesanlegg i 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon	
		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	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Alder på varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Bereder er også tilkoblet med stikkontakt. Noe som kan generere fare for varmegang. Bereder må tilkobles via fast koblingsboks/servicebryter. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2 gis på resterende vannrør av eldre type av kobber som er vurdert til å være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. 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)	TG 2 gis på resterende avløpsrør av typen støpejern fra byggeår som er vurdert til å være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. 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.
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Varmepumpe er fra ukjent årstall. Restlevetid er usikker, tiltak bør påregnes.

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert i gang, på vegg mot baderom. Hovedbryter har 3 x 50 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

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: Ukjent
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 2

Helhetsvurdering

Utvendig kledning i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold, med stedvise påviste råteskader som må utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak/omfang og aktuelle tiltak.

Dører og vinduer

Vinduer av eldre type med trerammer har 1+1 lags glass. Vinduer fra 1993, 2009 og 2010 med trerammer har 2 lags glass. Terrassedør fra 1983 med trerammer har 3 lags glass. Entredør av typen trefiber. Dør i U. etasje fra byggeår av typen tredør.



TG 2

Vinduer

TG 2 gjelder vinduer fra 1993 og eldre. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens dører har. Gjenværende restlevetid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes.

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i saltak og pulttaks form, utvendig tekket med betongtakstein fra byggeår og platekledning av metall.



TG 3

Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av høy alder og stedvis høy slitasje. Taktekkingen vurderes derfor til å ha passert anbefalt brukstid. Det ble også observert større mosedekkede felter på taktekking. Det er i tillegg påvist utettheter/skader i undertak på loftsrom/kryploft, ved gjennomføring for ventilasjonskanal. Stedvise råteskader ble også registrert på vindskier samt på forkantbord. Skader må utbedres og taktekking må fornyes.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue/stue til terrasse på 12 m², hvorav 5 m² er overbygget. Gulvflate av terrassebord. Rekkverk av tre. Levegg av trepanel. Markise er montert i tak. Rekkverkshøyde ble på befaringstidspunkt målt til 0,79 meter.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrasse har aldringsslitasje med henhold til alder på elementet. Rekkverkshøyden er også under 1,0 meter. Avvik fra dagens gjeldende byggt teknisk forskrift. Utbedrende tiltak må påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen lettklinkerbetong, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.



TG 1

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

Grunnmur



TG 2

Annet

TG 2 gjelder riss/sprekker i utvendig puss samt stedvis malingsavflassing på utvendige overflater.



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeår. Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

	TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drenssystemet. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger. Utvendig fuktsikring av grunnmur er også stedvis vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Taknedløp har stedvis kun utkast og takvann blir derfor ikke ledet vekk fra grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle tiltak.
--	------	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen støpejern (under såle), fra byggeår. Stakeluke for avløpsrør er plassert på vaskerom. Det opplyses at boligen fikk nytt minirensesanlegg i 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Septiktank	
	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	TG 2 gjelder avløpsledninger i grunnen (under såle) som har en alder som tilsier at mer enn 50% av anbefalt brukstid er passert. Det tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning på 15 m2 (2,80 x 5,32 m innvendig mål). Gulvflater av grus. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med plateledning av metall. I tillegg finnes frittstående utvendig bod på 8 m2, av trekonstruksjoner.

	TG 2	Helhetsvurdering	Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det på garasje er svært høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.
--	------	------------------	--

Branntekniske vurderinger

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 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: Nei

Kommentar til rømningsveier:
U. etasje har ikke godkjente rømningsveier i henhold til dagens gjeldende forskriftskrav. Vinduer er for små og er plassert for høyt opp på vegger (maksimum 100 centimeter over gulvoverflater).

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: U. etasje: 2,14 - 2,17 meter. 1. etasje: 2,13 - 2,38 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	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring gjelder kun for skifte av strømmåler og er synlig i sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 27.10.2025.

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 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 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.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]