

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

ENGELIA 18
2019 SKEDSMOKORSET
Gnr./Bnr.: 23/111
Lillestrøm kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 226 m²

Totalt bruksareal (BRA): 226 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

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	20.08.2025
Referansenummer	15074669
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-25-0140
Hjemmelshaver/selger	Fred Casper Mellum
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Fred Casper Mellum
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	25.08.2025 18:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	ENGELIA 18
Postnummer/sted	2019 SKEDSMOKORSET
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	23/111
Tomt	Eiet tomt: 574 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1999		

Byggemåte

Enebolig med hybel beliggende på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt oppkjørsel, overbygget terrasse på fremsiden av boligen. Plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av termomur. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Tak emd saltaksform i trekonstruksjoner tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Hybel har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig og mekanisk ventilasjon.

Eneboligen er over tre etasjer og består av:
2.etasje med loftstue, bad og tre soverom.
1.etasje med entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue og stue.
Sokkeletasje med vindfang, bod, gang, rom benyttet som soverom, to soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad hybel		Helhetsvurdering	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Sokkeletasje		Overflater gulv	10	
Loft - innredet - 2.etasje		Konstruksjonsoppbygging	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Sokkeletasje		Skjevhetmåling	12	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - Loft		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Dører	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
		Byggegrunn	15	
Drenering		Alder	15	

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

Rommene 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)
2.etasje	54			54	
	Loftstue, bad og tre soverom				
1.etasje	88			88	59
	Entré, toalettrom, vaskerom, bod, kjøkken, spisestue og stue				Terrasse og balkong
Sokkeletasje	84			84	
	Vindfang, bod, gang, disponibelt rom, to soverom, stue og kjøkken				
SUM	226			226	59
Total bruksareal: 226 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 64 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 41 m2 (TBA).
Terrasse i 1.etasje oppmålt til 18 m2 (TBA).

Boligen inneholder 219 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM. S-rom består av bod i 1.etasje og sokkelerasje.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er godkjent etablering av separat utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent etter dagen bruk. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Rommet er godkjent som trapperom og dermed et P-rom, men grunnet rommet utforming/oppbygging er ikke rommet godkjent som rom for varig opphold på befaringstidsdagen.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling og skråtak med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Speil, sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur. Badekar med veggmontert dusj-og badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss, avskallinger og sprekk i enkelte gulvfliser. Det er menglende/avskalling av flisfuger rundt slukene. 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 38,5 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 6,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
---	------------------	--

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Gulvstående innredning med skuffer og benkeplate av laminat med nedfelt utslagsvask med ett-greps kran. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad hybel

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

TG2 er valgt på hele våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) på grunn av alder, slitasjegrad, tekniske installasjoner og risiko for skjulte skader eller avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i veggflis ved siden av dusjkabinett. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Servant har sprekk/riss i porselen.

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 58,7 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 13,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgadering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap. Integrert komfyr og nedfelt platetopp. Veggmontert ventilator. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken - Hybel

Åpen kjøkkenløsning med slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Kjøkkenplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel. Himlingsflate med malt panel. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører og skyvedører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Sokkeletasje

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malte flater, tapet og malt panel. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,1 %, temperatur 20,2 grader C og duggpunkt 7,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---	---

	TG 2 Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser samt enkelte sprekker i gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------	---

Loft - innredet - 2.etasje

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malte flater og malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

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

Elementpipe 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

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

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: kjøkken.

TG 3 Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 30 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Sjablongmessig prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag på punkt: "Etasjeskiller-Sokkeletasje"

Etasjeskiller - Sokkeletasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Gang.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i gangen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 40 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser for å avklare eksakt årsak. Ytterligere påkostninger må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller - Loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: loftstue.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i loftstuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 48 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Sjablongmessig prisanslag må ses i sammenheng med sjablongmessig prisanslag på punkt: "Etasjeskiller-Sokkeletasje"

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast plassert i bod i sokkeletasje.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad 2. etasje og fordelerstamme for rør-i-rør-system er plassert i bod sokkeletasje.
Varmtvannsbereder på 287L fra 1999 plassert i bod.
Sentralstøvsuger plassert i bod.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TGIU

Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det 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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert under trapp i 1. etasje og i gang sokkeletasje.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i 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

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.

Hybel har entrédør med glassfelter.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.



TG 1

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

Vinduer



TG 2

Dører

Det er utettheter i dobbelfløyet balkongdør. Det er åpning nederst mellom dørene. Justering av dørbladene anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner og nedløp i metall.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - 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).



TGIU

Konstruksjon

Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 41 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 103 cm. Gulvoverflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og markise.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Overbygget terrasse på 18 m2 ved entré. Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre og tak av plast. Gulvflate belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 1

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av tre til terrasse.



TG 1

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

Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i termomur.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur under enkelte vinduer. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Byggegrunn	Byggegrunn er ifølge selger for det meste leire med den risiko det innebærer.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
---	--	--

 TG 2	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke undersøkt
---	--	----------------

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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: Nei, slukkeutstyr er utgått.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggetekniske forskrift. Når boligen er bygget opp med en separat utleiedel må det være brannskillende konstruksjoner mellom utleiedel og hoveddel. Det er registrert åpninger i himling i bod sokkeletasje. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,80-2,67 meter (skråtak).
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,34 meter.
Sokkeletasje: I gang er takhøyden målt til 2,42 meter og i stue er takhøyden målt til 2,40 meter.

Til informasjon:
Rom benyttet som soverom i sokkeletasje har ikke vindu mot det fri, og oppfyller derfor ikke kravet til dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 13.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

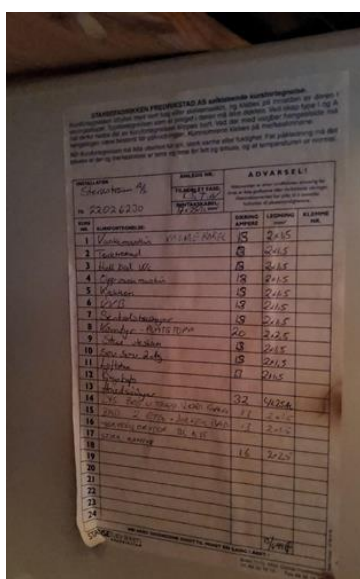
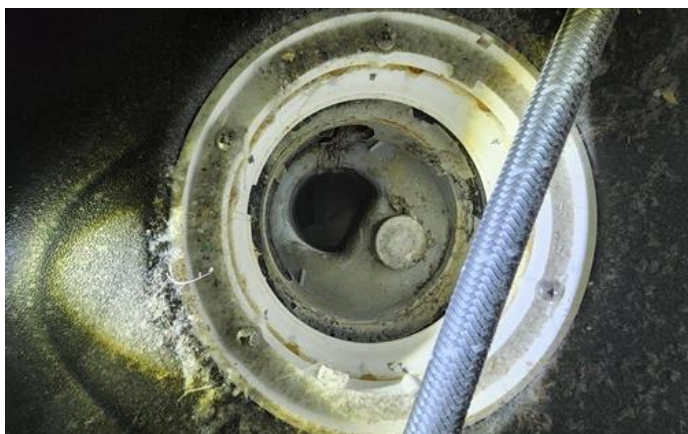
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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:

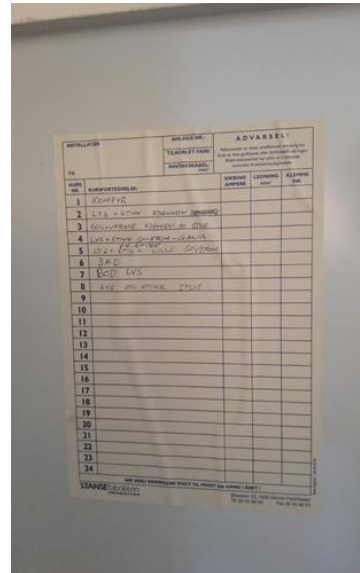
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (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.





Elektrisk anlegg - [Sikringsskap sokkel]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sokkel]