

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Åslia 18
1808 ASKIM
Gnr./Bnr.: 50/451
Indre Østfold kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 123 m²

Totalt bruksareal (BRA): 123 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

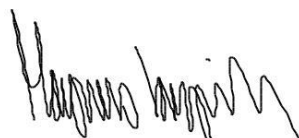
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

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	12.11.2025
Referansenummer	15077151
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0071
Hjemmelshaver/selger	Aase M Koppang
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Aase M Koppang
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	14.11.2025 11:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Åslia 18
Postnummer/sted	1808 ASKIM
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr.:	50/451
Tomt	Eiet tomt: 446 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1980		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Askim i Indre Østfold kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt biloppstillingsplass, forstøtningsmur, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med tre-lags glass fra byggeår, samt vindu med to-lags glass fra 2005. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Adkomst via nordøstvendt terrasse/inngangsparti. Første etasje består av entré/gang, bad, bod, fire soverom og tilliggende bod med utvendig adkomst. Underetasjen består av stue, kjøkken, gang, toalettrom og bod. Utgang fra stue til sydvestvendt delvis overbygget terrasse.

Frittstående redskapsbod og vedskjul er plassert på tomten. I tillegg disponerer boligen en garasje i rekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken - Underetasje.		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Terrasser / platting på terreng		Annet	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmurer		Helhetsvurdering	15	Kr 50 000 - 150 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	16	

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. etg.	61	5		66	11
	Entré/gang, bad, bod og fire soverom.	Bod.			Terrasse.
Underetasje.	57			57	26
	Stue, gang, toalettrom, bod og kjøkken.				Terrasse.
SUM	118	5		123	37
Total bruksareal: 123 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 110 m2 P-ROM og 13 m2 S-ROM. S-ROM omfatter boder inkludert bod med utvendig adkomst samt vegg mellom boden og øvrig del av boligen. Bod med utvendig adkomst utgjør 5 m2.

Boligen disponerer en garasje i rekke. Garasjen er oppmålt til ca. 2,57 meter x 5,33 meter.

Frittstående bod på tomten har en gulvflate oppmålt til ca. 3 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår fornyet i ca. 1999 i følge opplysninger fra eier. Det totale omfanget av arbeidene er ikke kjent. Dusjkabinett er byttet i senere tid. Toalett ble skiftet i 2023.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.



Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet (gulvbelegg) har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det kan ikke verifiseres om gulvbelegget har oppkant mot vegger bak gulvlister.

Rørapplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, uten å perforere utvendig vindspærre. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator rundt sluk. Det ble ikke påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Med bakgrunn i rommets alder bør behov for tiltak kunne forventes.

Kjøkken - Underetasje.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og fliser.
Himling i malt, slett flate.
Innredning med slette og profilerte fronter.
Benkeplater av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Komfyr og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 124 liter, hovedstoppekran og vannmåler plassert i benkeskap.

 **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 automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
 TG 2	Varmtvannsbereder	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.
	Vannrør	Vannrør fra byggeår. 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	Avløpsrør fra byggeår. 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.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.

Toalettrom fra byggeår. Toalettet ble skiftet i 2023.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør fra byggeår. 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	Avløpsrør fra byggeår. 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 - 1. etg.

Gulvflater belagt med vinylbelegg og laminat.
Veggflater belagt med tapeter, trepanel og panelplater.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Det er registrert noe knirk i gulvflate i soverom 3. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med tregulv og vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlinger belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og naturlig avtrekk i toalettrom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 Overflater gulv Gulvflater har noe slitasje.

 **TG 2** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i stue. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Måling av trefukt i bunnsvill (treverk mot betonggulv) viste vektprosent mellom 16 og 19. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og råteskader. Mulige årsaker til fuktilførsel kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn via betonggulv.

Grunnmuren er oppbygget som en Multimur/Multimurlignende konstruksjon. Dette vil si at et lag med skumisolasjon med gipsplater på begge sider ligger direkte inn mot innsiden av grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes dette som en risikokonstruksjon blant annet med tanke på fuktskader. Dette sett i sammenheng med målte fuktverdier i bunnsvill tilsier høy risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i entré/gang.

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

Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	TG 2 Overflater vegger/undertak	Det er registrert fuktmerker og utettheter i undertak ved gjennomføring av skorstein. Fuktmerkene kan skyldes utettheter i taktekking. Nøyaktig årsak til fuktmerkene og aktuelle tiltak bør kartlegges.
--	---------------------------------	--

Utettheter i undertaket bør tettes da dette kan føre til at eventuelt vann som kommer inn under taksteinen kan havne videre inn i konstruksjonen og føre til skader.

	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis klemt opp mot undertaket. Dette fører til redusert ventilering av konstruksjonen. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre kondensproblematikk. Det anbefales å sørge for fri luftgjennomstrømning i luftespaltene.
--	-------------------------	---

	TGIU Inspeksjonsmulighet	Loftet var delvis fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
--	--------------------------	---

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

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue i underetasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

	TG 2 Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på dette oppfylder ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfylder krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.
--	-------------------------	---

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (kjøkken).

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i soverom 1. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (entré/gang).

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

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjøkken i underetasje.

Varmepumpe fra 2015 plassert i stue i underetasje.



TG 2

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre VVS-tekniske anlegg
(eksempelvis luft/luft
varmepumpe)

Det har i følge opplysninger fra eier ikke vært utført service på varmepumpen.

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: Bereder har fast tilkobling.
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: Vet ikke.
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.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i tilleggende bod.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	------	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Kledning mot sydøst ble skiftet i 2024 i følge opplysninger fra eier.

	TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i alder og råteskader i kledning. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
		Fasader ink. kledning	Det liten/ingen avstand mellom underkant kledning og terreng ved hushjørne mot nordøst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Det er registrert stedvise råteskader i samme område. Kledning mot sydvest bærer preg av slitasje. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.

Dører og vinduer

Entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med tre-lags glass fra byggeår, samt vindu med to-lags glass fra 2005.

	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vedlikehold/utskiftninger bør påregnes.
		Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra byggeår i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket der det ble vurdert som forsvarlig. Helhetsvurdering av bygningsdelen er basert på følgende hovedpunkter: -Taktekkingen bærer generelt preg av slitasje. -Det ble registrert fuktmerker og utettheter i undertak ved gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Se avsnitt "loft-uinnredet, råloft". -Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket (Det var ikke krav om dette på oppføringstidspunktet). -Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i taktekkingens alder og tilstand bør behov for tiltak kunne forventes.
---	------------------	--

Terrasser / platting på terreng

Terrasse/inngangsparti belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng	
--	--	--

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.
---	-------------	--

Terrasser / platting på terreng

Delvis overbygget terrasse mot sydvest. Terrassen er belagt med terrassebord og har overbygg i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
---	--	--

 TG 2	Annet	Det er registrert skjevheter i bærende bjelke i overbygg i front av terrassen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Overbygget bærer generelt preg av slitasje.
---	-------	---

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.
---	-------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren er bygget opp som en Multimur/Multimurlignende konstruksjon. Se avsnitt "Rom under terreng".
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og symptomer i underetasjen. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. Dreneringens alder er ikke kjent. Synlig grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist. Klemlistens funksjon er å hindre smuss og vann fra å havne mellom grunnmursplasten og grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i underetasjen. Dette kan indikere funksjonssvikt. Se avsnitt (Rom under terreng") Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------------------	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i lettklinkerblokker mot nordøst.

 TG 2	Helhetsvurdering	Muren har store skjevheter og sprekkdannelser. Sannsynlig årsak til dette er jordtrykk. Eier opplyser om at muren var slik da de overtok huset i 1996 og at den har vært stabil siden. Med bakgrunn i dette anses ikke strakstiltak som nødvendig, men tiltak bør allikevel påregnes på sikt. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving og gjenoppbygging av muren. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	--	--

Frittstående byggverk

Frittstående bod og vedskjul i trekonstruksjon.



Helhetsvurdering

Frittstående bygg har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at byggene bærer preg av slitasje og har større skjevheter i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Brannslukningsapparater er utgått på dato. Minst ett av apparatene må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,31 og 2,35 meter takhøyde i underetasjen.
Det er målt mellom 2,38 og 2,40 meter takhøyde i første etasje.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 1979. Fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 23.10.1980. Fremlagt ferdigattest, datert 29.09.1981.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt dokumentasjon fra brann/feiervesen. Sist utført tilsyn: 14.08.2018. Sist utført feiing: 27.01.2022. Det er ikke registrert avvik på enheten.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.11.2025.

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 utskiftings/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.



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



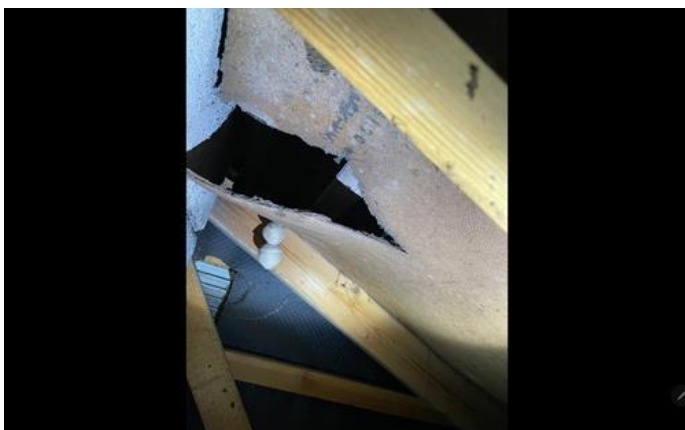
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Kursfortegnelse			
Kundeinformasjon		Prosjektinformasjon	
Kunde:	Levi Elektrisk AS	Prosjekt:	
Kontaktperson:	Knut Lønn	Adresse:	
Adressen:	Storveien 10	Viktigste data / Bruker av anlegget for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.	
Prosjekt/Bed:	LEVI Elektrisk AS		
Objekt:	PROJEKT		
Byggherrens:	Levi Elektrisk AS		
Kundeinformasjon		Prosjektinformasjon	
Byggherrens:	278	Kundennummer:	20179
Kunde:	Gunnar Martin Håkonsen		
Adressen:	Bakke 18		
Byggherrens:	1808 Askim		
Tekniske data		Anleggsdata	
Spenningsnivå:	0 kV	Systemspenningsnivå:	230V
Spenningsnivå:	0 kV	Fordelingssystem:	IT
Spenningsnivå:	0 kV	Fordegningsnivå:	Enkeltkrets, fjernt
Spenningsnivå:	0 kV	Fordegningsnivå:	Kjeller
Spenningsnivå:	0 kV	Fordegningsnivå:	Kjeller
Anleggsdata		Anleggsdata	
Byggherrens:	PROJEKT, 20179, Cu	Byggherrens:	PROJEKT, 20179, Cu
Anleggsdata		Anleggsdata	
Art	Antall	Art	Antall
1. Overføringskabel	32	2. Overføringskabel	32
2. Overføringskabel	32	3. Overføringskabel	32
3. Overføringskabel	32	4. Overføringskabel	32
4. Overføringskabel	32	5. Overføringskabel	32
5. Overføringskabel	32	6. Overføringskabel	32
6. Overføringskabel	32	7. Overføringskabel	32
7. Overføringskabel	32	8. Overføringskabel	32
8. Overføringskabel	32	9. Overføringskabel	32
9. Overføringskabel	32	10. Overføringskabel	32
10. Overføringskabel	32	11. Overføringskabel	32
11. Overføringskabel	32	12. Overføringskabel	32
12. Overføringskabel	32	13. Overføringskabel	32
13. Overføringskabel	32	14. Overføringskabel	32
14. Overføringskabel	32	15. Overføringskabel	32
15. Overføringskabel	32	16. Overføringskabel	32
16. Overføringskabel	32	17. Overføringskabel	32
17. Overføringskabel	32	18. Overføringskabel	32
18. Overføringskabel	32	19. Overføringskabel	32
19. Overføringskabel	32	20. Overføringskabel	32
20. Overføringskabel	32	21. Overføringskabel	32
21. Overføringskabel	32	22. Overføringskabel	32
22. Overføringskabel	32	23. Overføringskabel	32
23. Overføringskabel	32	24. Overføringskabel	32
24. Overføringskabel	32	25. Overføringskabel	32
25. Overføringskabel	32	26. Overføringskabel	32
26. Overføringskabel	32	27. Overføringskabel	32
27. Overføringskabel	32	28. Overføringskabel	32
28. Overføringskabel	32	29. Overføringskabel	32
29. Overføringskabel	32	30. Overføringskabel	32
30. Overføringskabel	32	31. Overføringskabel	32
31. Overføringskabel	32	32. Overføringskabel	32

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Yttertak - [Taktekking]



Loft - uinnredet / råloft - [Undertak ved skorstein]