

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hovsveien 16D
1831 ASKIM
Gnr./Bnr.: 80/320
Indre Østfold kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 31.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

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	31.10.2025
Referansenummer	15076935
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0066
Hjemmelshaver/selger	Anne Marie Hveding
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Anne Marie Hvedvig
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	04.11.2025 11:23

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Hovsveien 16D
Postnummer/sted	1831 ASKIM
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr.:	80/320
Tomt	Eiet tomt: 382 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1978	2006	

Byggemåte

Rekkehus beliggende i Hovsveien 16D på Gurud, Indre Østfold kommune. Eiet tomt opparbeidet med singlet gårdsplass/adkomstveier, gressplen og diverse beplantning. Oppstillingsplasser utenfor boligen. Elbillader på yttervegg.

Rekkehus fra 1979, påbygget 2006. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner og lettklinkerblokker. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med decra plater. Profilert entrédør av tre med glassfelt. Terrasse-/balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006 og 2017.

Rekkehus over to etasjer samt uinnredet loft.
Boligen består av:
1.etasje: Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang, bad og tre soverom
Utgang fra soverom 1 til balkong.
Terrasse liggende inntil boligen mot øst samt vest.
Frittliggende steinlagt platting.
Boligen er elektrisk oppvarmet.

Bod i forbindelse med inngangsparti med kun utvendig adkomst.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Stakeluke	11	
		Hovedstoppekran	11	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	14	
		Platting på terreng	14	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	
		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	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

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)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	50			50	8
	Gang, bad og tre soverom				Balkong
1.etasje	42	7		49	21
	Entré, kott og stue med åpen kjøkkenløsning	Bod			To terrasser og platting
SUM	92	7		99	29
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til areal

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

Boligen inneholder 92 m² P-ROM og 1 m² S-ROM(kott).

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2006. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Vegger utført i tapetserte flater. Himlingsflate utført i panel med downlights. Innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med buede glassdører og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner
	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,7 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 3,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Servant har sprekkriss i porselen. Det er ikke observert gjennomgående riss/sprekker, men det kan ikke utelukkes behov for utbedringer/utskiftning. Det er ikke fuget mellom servant og vegg. Dette kan medføre uønsket fukt bak innredning med fuktskader som konsekvens.
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder og overflate slitasje er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.
	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.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Noe som er vurdert til å være lite, men grunnet oppbrett på tettesjikt ved dør er det vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra ca 2006. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat med gulvvarme. Vegger utført i panelplater. Himlingsflate utført i panel med downlights.

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

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

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.
--	---------	---

	Informasjon	Det er ikke montert komfyrvakt, anbefales etablert.
--	-------------	---

 TG 2	Innredning	Stedvis noe riper/hakk i benkeplate. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	------------	--

	Avløpsrør	Det er vurdert at det ikke er etablert tilstrekkelig fall på avløpsrør. Risiko er at vann blir liggende i rørene. Noe som kan påvirke levetiden negativt.
--	-----------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Gulvvarme i stue/kjøkken. Vegger utført i panelplater og pussede malte flater. Himlingsflater utført i panel. Montert downlights i stue/kjøkken og gang. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 samt soverom 2 og skyvedørgarderobe på soverom 3. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

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

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

 TG 2	Overflater gulv	TG2 gjelder parkett: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. 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. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.
---	------------------	---

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk/håndløper av treverk og metall.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.

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



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte forskjell mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Soverom 1 og soverom 2.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm på soverom 1.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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 rør-i-rør. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i vegg i kott. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i vegg på bad. Hovedstoppekran for vann er plassert i vegg i kott. Varmtvannsbereder på ca 190L fra 2022 plassert i kott, montert automatisk lekkasjestopper.

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

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

TG 2

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

TG2 gjelder eldre kobberør:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med risiko for følgeskader. Behov for vedlikehold/utskiftning kan ikke utelukkes. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet må etableres.

Til informasjon:

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.

Stakeluke

Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst etableres.

Hovedstoppekran

TG2 gjelder eldre hovedstoppekran:

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

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

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: Ukjent.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop 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 EI-anlegg:

Sikringsskap med automat-/skrusikringer er plassert i entré.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

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

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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



TG 2

Fasader inkl. kledning

Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Spiker/skruer er stedvis montert for langt inn i trepanelet. Kan påvirke panelets levetid negativt. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer/utskiftning.

Dører og vinduer

Profilert entrédør av tre med glassfelt. Terrasse-/balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006 og 2017.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater fra Decra fra 2006.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket(og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurdering: Taket er ikke inspisert på grunn av tilkomst og sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette for det. Det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil/mangler. Basert på alle overnevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til sydøst-ventt balkong på 8 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,89 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes. Det er registrert noe skjevheter på rekkverk. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer.
---	---	---

Terrasser / platting på terreng

Terrasse i forbindelse med bolig mot sydøst på 7 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord.

Terrasse i forbindelse med bolig mot nordvest på 5 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord.

Frittliggende steinlagt platting på 9 m² liggende nord for boligen.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	TG2 gjelder terrasse mot nordvest: Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes.
	Platting på terreng	Det er registrert noe skjevheter på belegningsstein. Tegn på bevegelse i underliggende masser. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og 2006.
Plate på mark.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Bortledning av takvann	
 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Alder	Drenerings 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 drenerings 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.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Det er avdekket tegn på at det er utført arbeid på brannskillende konstruksjoner i kott. I henhold til gjeldende byggteknisk forskrift er slike arbeider søknadspliktige. Det foreligger ingen dokumentasjon på at arbeidene er byggemeldt eller godkjent, og siden konstruksjonen er skjult, er det ikke mulig å verifisere om utførelsen er korrekt. For å sikre at de branntekniske kravene er oppfylt, bør det gjennomføres en utvidet kontroll av brannskillende konstruksjoner utført av en kvalifisert brannteknisk fagperson.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
1. etasje: 2,37 meter.
2. etasje: 2,4 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.10.2022, arbeidene gjelder: Opplegg elbillader. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.12.2023, arbeidene gjelder: Bytte termostat stue/kjøkken.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.10.2025.

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 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 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.



Beskrivelse - [Sikringsskap]

KURSFORTEGNELSE

Installasjon: **STEIN VETTA** / Anr: **ADVARSEL**
 Anlegget er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav

Kontaktskapsnr: **1000**

Kurs nr	Kursbeskrivelse (om. forbruk, utrustning, forsyningsside)	Ant	Kurspris (inkl. mva)	Kurspris (inkl. mva)	Kurspris (inkl. mva)
1	Kontaktskapsnr	32	10		
2	Forbruksside	40		25	
3	VV Bredde	10		15	
4	VV Bredde	10		25	
5	VV Bredde	10		25	
6	BAD + VV Bredde	10		25	
7	BAD + VV Bredde	10		25	
8	BAD + VV Bredde	10		25	
9	BAD + VV Bredde	10		25	
10	BAD + VV Bredde	10		25	
11	BAD + VV Bredde	10		25	
12	BAD + VV Bredde	10		25	
13	BAD + VV Bredde	10		25	

Når skal du lese av strømmåleren?

STANSELEVEREN

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Kommentar - [Sluk bad]