

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Høyfjellveien 13A
1617 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 201/202
Andelsnr. : 7
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 143 m²

Totalt bruksareal (BRA): 143 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.10.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

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 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. 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 | 29.10.2025 |
| Referansenummer | 15053603 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 710-24-0028 |
| Hjemmelshaver/selger | Fredrik Opstad |
| Bygningssakkyndig inspektør | Christian Ulrich Johansen |
| Tilstede på befaringen | Fredrik Opstad |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 21 °C |
| Rapportdato | 14.11.2025 21:41 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Høyfjellveien 13A |
| Postnummer/sted | 1617 FREDRIKSTAD |
| Kommune | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr.: | 201/202 |
| Andelsnr. | 7 |
| Borettslag / Sameie | Høyfjellveien 11/13 Borettslag |
| Tomt | Eiet tomt: 1488 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2003 | | |

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Høyfjellet 11/13 Borettslag beliggende i Fredrikstad kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, trær prydbusker og diverse beplantning.

Terrassehus over to etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende panel. Takkonstruksjon av saltaksform samt pultaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør med glassfelter. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via utvendig trapp.

Leiligheten består av:

Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til intrukket balkong.

Utgang fra entré til terrasse.

Leiligheten disponerer en garasje med elbil-lader med videre adkomst til utvendig bod i underetasje.

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 | Sjablommessig prisanslag |
|---|--------|--|------|--------------------------|
| Våtrom - Baderom | | Overflater gulv | 8 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 8 | |
| Våtrom - Vaskerom | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| | | Overflater vegger | 9 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) | | Overflater himling | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| | | Konstruksjoner (tilfareergulv, himling og vegger). | 10 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 12 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 13 | |
| | | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | 13 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | 14 | |
| | | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | | |
| Drenering | | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | 15 | |
| | | 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).

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. 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 gjelder fra befaringsstidspunktet.

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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|--|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 1.etasje | 108 | | | 108 | 65 |
| | Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og to soverom. | | | | Intrukket balkong og intrukket terrasse. |
| Underetasje | | 35 | | 35 | |
| | | Garasje og utvendig bod. | | | |
| SUM | 108 | 35 | | 143 | 65 |
| Total bruksareal: 143 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Intrukket balkong er oppmålt til 16 m² TBA.

Leiligheten disponerer en terrasse uten fysisk avgrensning vurdert til å være naturlig oppholdsareal oppmålt til 49 m² TBA.

Leiligheten disponerer en garasje med elbil-lader oppmålt til 28 m² (BRA-e) med videre adkomst til utvendig bod oppmålt til 7 m² (BRA-e) i underetasje.

Leiligheten inneholder 108 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport





Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Vegghengte høyskap. Gulvstående toalett. Badekar. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2025: Malt himling.

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 - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | | |
|--|---|---|
|  | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring | For rengjøring av sluk må dusjkabinett flyttes og dekkside til badekar demonteres. |
|  | Overflater vegger | Det er registrert merker etter tidligere innfestninger over servant. |
|  | 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 43,2 %, temperatur 21,2 grader C og duggpunkt 8,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | TG 2 | |
| | Overflater gulv | Det er registrert bomlyd i enkelte fliser. Kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. |
| | 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 sluk under dusjkabinett og under badekar er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |




Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg/membran. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate. Opplegg for vaskemaskin. Tilførsel-rør av kobber med stoppekraner, fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner, fordelerskap vannbåren gulvvarme med stoppekran plassert i vegg samt sentralsøvsuger. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2025: Malt himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner




| | | |
|--|---|---|
|  | 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 41,4 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 7,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra dørråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. |
|  | 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. |

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av treverk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Malte fliser på vegg samt benkeskapsbelysning med stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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


Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet


| | | |
|--|-------------------|---|
|  | Innredning | Det er registrert enkelte merker. |
|  | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. |
|  | TG 2 Vannrør | TG2 gjelder: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. |
| | Overflater vegger | TG2 gjelder registrert gjenstående malerarbeid på fliser over kjøkkenbenk. |

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Leiligheten har utlektede vegger under terreng. Flislagt gulv i entré. Gulvflater belagt med parkett i øvrige rom. Veggflater av malte flater. Himling med downlights i stue/kjøkken. Profilert innerdør med glassfelter i entré. Profilert skyvedør i gang. Profilerte innerdører i øvrige rom. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger i 2025: Malte flater på soverom 1.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**

| | |
|---|---|
| Overflater himling | Det er registrert sprekker/ujevnheter i himlingen ved overgang til skråtak i stue/kjøkken. Utbedring bør vurderes. |
| Overflater gulv | Det er registrert sprekker i flisfuger ved entrédør. Utbedring bør vurderes. Det er tillegg registrert enkelte merker/skjolder og riper/hakk samt en sprekke i et parkettbord ved terrassedør. |
| Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er registrert fuktsperre i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. 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 skaderisiko/behov for tiltak. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 54,9 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt grader 11,3 C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |

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

Elementpipe fra byggeår i stue/kjøkken. Ingen ildsted etablert.

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

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. 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: Kryssmåling i stue/kjøkken.

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

 Skjevhetsmåling

| |
|--|
| Det er registrert kun mindre målbare skjevheter i etasjeskilleren. Største målte avvik er målt til 7 mm. |
|--|

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

Teknisk anlegg fra byggeår. Tilførsel-rør av kobber med stoppekraner, fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner, fordelerskap vannbåren gulvvarme med stoppekran plassert i vegg samt sentralsøvsuger i bod/teknisk. Stoppekraner under servantinnredning på bad. Vannrør av kobber og rør-i-rør samt plast. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanaler fra bad, kjøkken og vaskerom.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme

| | | |
|--|-----------------|---|
|  | Hovedstoppekran | Hovedstoppekran er plassert utenfor boenhet. Stoppekraner til leiligheten er plassert på vaskerom og bad. |
|--|-----------------|---|

| | | | |
|--|------|-------------|--|
|  | TGIU | Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt. |
|--|------|-------------|--|

| | | |
|--|-----------|---|
| | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |
|--|-----------|---|

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,47-2,50 meter takhøyde.

Til informasjon:

Deler av stue/kjøkken har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i entré. Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i teknisk rom i underetasje.

Oppgraderinger: Dimmere og brytere. Termostat til gulvvarme på bad i 2024. Downlights på bad og i stue/kjøkken samt elbil-lader i 2020.

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 bygningsfaglige ikke er elfagmann. 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: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Det var registrert varmgang tillegg downlights. De er skiftet ut med led downlights.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

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

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kledning




TG 1



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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer


Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør med glassfelter. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass.




 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

| | | |
|--|---------|---|
|  | Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |
|  | Dører | Entredør og balkongdør 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 av saltaksform samt pultaksform utvendig tekket med takstein fra byggeår. Renner og nedløp av metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger

| | | |
|--|---|---|
|  | Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger det medfører. |
|  TG 2 | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Over deler av stue/kjøkken er det en inntrukket balkong som i praksis er et flatt tak. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. TG2 er satt for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Det er registrert slitasje på takrenner. |
|  TGIU | Takgjennomføringer | Ikke inspisert. |
| | Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner | Ikke inspisert. |

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til inntrukket balkong oppmålt til 16 m². Gulvflate belagt med fliser. Stikkontakt og belysning på vegg. Markise. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyde er målt til 96 cm.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2 Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

TG2 gjelder:

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser samt sprekker i enkelte flisfuger. Utbedring bør vurderes.

Rekkverkhøyde er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

Det er registrert råte i et mindre område på håndløper til rekkverk. Utbedring må påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré til terrasse delvis over innvendig rom belagt med steinheller oppmålt til 49 m². Belysning på vegg. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkhøyde er målt til 100 cm.

TG 2 Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

TG2 gjelder:

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Til informasjon:

Det er registrert noe vedlikeholdsbehov av steinheller.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong fra byggeår.

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 byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.

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

Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark
- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

| | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
|  | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | | Henviser til avsnitt om rom under terreng under pkt konstruksjoner. |
|--|-------------------------------------|--|---|

| | | | |
|---|--|--|--|
|  TG 2 | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | | Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|--|--|--|

| | | |
|-------|--|--|
| Alder | | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|-------|--|--|

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

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

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

| | | | |
|---|--|--|---|
|  TGIU | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | | Utvendige vann- og avløpsrør er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. |
|---|--|--|---|

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 | Fremlagt risiko og sluttkontroll fra Slevik elektriske AS datert, 15.12.2021. Arbeidene gjelder: "Feilsøking jordfeil. Megget ok. Målt kontinuitet ok til stikk for tv. Målt 236/240/11 volt til jord i hovedfordeling, primærside. Saksbehandler melder avvik til netteier". |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Det er fremlagt samsvarserklæring fra GK ELEKTRO, datert 05.01.2021, arbeidene gjelder utvidelse. |
| 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 2025-11-04. |

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 bygningskkader, 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 ambisjonsniva betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede 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, innredningssmulighet (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 P-ROM er godkjent for varig opphold (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 skjvhet 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.

