

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bandakslivegen 334
3849 VRÅLIOSEN
Gnr./Bnr.: 145/24
Kviteseid kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 76 m²
Anneks
Bruksareal: 14 m²
Uthus
Bruksareal: 33 m²

Totalt bruksareal (BRA): 123 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

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	16.10.2025
Referansenummer	15076516
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0142
Hjemmelshaver/selger	Ingunn Landvik
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	20.10.2025 11:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bandakslivegen 334
Postnummer/sted	3849 VRÅLIOSEN
Kommune	4028 - Kviteseid
Gnr./Bnr.:	145/24
Tomt	Eiet tomt: 1435 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1957 i følge selger.		Omkring 1975 i følge selger.
Anneks	Ukjent		
Uthus	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Bandakslivegen i Tokke kommune. Svakt skrånt tomt med guset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via utvendig trapp og overbygget inngangparti.

Boligen er oppført på grunnmurer i betongstein og lettlinkeblokker. Yttervegger, etasjeskille og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 1 og 2-lags glass fra 1981, 1984 og ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2012. Profilert entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Boligen er på ett plan og inneholder følgende:
Entre, bad, to boder, stue, kjøkken og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -		Helhetsvurdering	9	Kr 50 000 - 100 000
-				
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - -		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
		Annet	11	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	
Drenering		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
		Septiktank	13	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	76			76	6
	Entre, bad, to boder, stue, kjøkken og to soverom.				Veranda.
SUM	76			76	6
Total bruksareal: 76 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		14		14	
		Anneks.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.easje		33		33	
		Uthus.			
SUM		33		33	
Total bruksareal: 33 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 70 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM.

Arealet i kjeller/krypekjeller med gulv måles til 49 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

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.

Anneks fremkommer ikke på kart, ytterligere undersøkelser anbefales.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takplater. Dusjhjørne med to-greps blandebatteri og hånddusj. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 3	Helhetsvurdering
TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Vann, avløpsrør og membran/tettesjikt har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Veggplater har åpninger ved rørgjennomføringer, gliper i skjøter og stedvis svelleskader i bunn. Gulvbelegg er spikret i oppkant, og det kan ikke verifiseres at innerhjørner på belegget er sikre mot lekkasjer. Rommet er vurdert til å ikke tilfredstille krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjonen. Utilfredstillende fallforhold. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Synlige svelleskader på veggplater i våtsone tilsier at det ikke kan utelukkes skjulte skader. Fornyng/oppggradering av våtrommet bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000		

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med belegget og panelplater. Himling med takplater. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap og komfyr. Vegghengt avtrekksvifte. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

	TG 2	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppggradering av innredning etc. bør vurderes etter ønske/behov.

Øvrige rom

Gulv med belegget og teppe. Vegger med panelplater og panel. Himling med takplater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeskap på soverom.

	TG 2	Helhetsvurdering
Innvendige flater har alder/slitasjesymptomer. Tiltak kan iverksettes etter ønske/behov. Enkelte innerdører går tregot og har behov for justering.		

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

Kjeller med lav takhøyde/krypekjeller under boligen med utvendig adkomst. Delvis støpt gulv og stedvis panel på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Kjeller/krypekjeller har fuktproblematikk. Stedvise fuktskader, soppdannelser og tilsig av fukt registrert. Vektprosent eksempelvis målt til over 20 i bjelkelag og utforet vegg. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn og etasjen har mangelfull ventilering.

Gnagere(mus) registrert. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.

Det vurderes at det er risiko for skjulte skader.
Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke på kjøkken. Loftet er isolert i varierende grad.



TG 2

Helhetsvurdering

Loftet ble kun besøkt fra luke grunnet redusert tilkomst med de begrensinger det medfører.

Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tett med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet.

Det er ikke etablert undertaktekking, noe som medfører økt fare for lekkasje ved utettheter fra primærtaktekkingen.
Fuktmerker i undertak/konstruksjon registrert.

Det ble registrert lort etter gnagere. Omgang og aktivitetsnivå er ikke kjent.

Ventilasjonskanal fra avtrekksvifte på kjøkken er avsluttet på loft. Det er blant annet fare for kondensering. Ventilasjonskanal bør føres ut.

Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn montert i stue og kjeller.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen - Annet



Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Forblendingstein på pipe i stue mangler stedvis.
Delvis innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres.

Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15mm i stue og 18mm på kjøkken. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
---	----------------	--

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

Boligen har synlige vannrør i plast og kobber samt avløpsrør i plast fra ukjent årstall.
Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1973 og hovedstoppekran montert i kjeller.

Varmepumpe fra 2022 montert i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
---	---	--

	Stakeluke	Stakeluke er lokalisert i kjeller.
--	-----------	------------------------------------

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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. Deler av vannrør i kjeller fremstår som noe provisorisk.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer montert på veranda.

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, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
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 stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres at deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen.

Det er ikke montert musesperre bak deler av kledningen. Musesperre bør etableres.

Utvendige fasader bærer preg av slitasje og elde. Tørresprekker og slitt overflatebehandling.

Det registreres skader/hull i enkelte forkant/kledningsbord og vindskier. Vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer i 1 og 2-lags glass fra 1981, 1984 og ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2012. Profilert entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Kjellerdør fra ukjent årstall.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftning. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Kjellerdør bærer preg av slitasje og elde. Tiltak anbefales.



TG 3

Annet

Glass på kjeller og loftsvindu er knust. Utskiftning bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak - Hovedtak

Tak i trekonstruksjon med saltaksform tekket med takplater og takpapp.



TG 2

Helhetsvurdering

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Taktekkingen inkludert beslag bærer preg av høy alder og høy slitasje. Bulker, utettheter og løse takspiker/plater registrert. Det er ikke etablert undertaktekking, noe som øker faren for lekkasjer.
Takrenner mangler på taket.
Det er ikke etablert lufting i/ved gesims.
Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til syd og øst vendt overbygget veranda. Gulv med trebord belagt med teppe. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,81 meter.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Veranda bærer preg av slitasje og elde.

Sjevheter i konstruksjonen og understøttelser/søyler registrert. Setninger kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Utvendige trapper

Entretrapp i metall.



TG 1

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

Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Grunnmurer i betongstein og lettklinkeblokker.



TG 2

Grunnmur

Det registreres stedvise riss/sprekker og avskallinger på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Fornyng av overflater anbefales.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.



TG 3

Helhetsvurdering

Det kan ikke verifiseres at hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Synlig del av grunnmurens fuktsperre er montert feil vei, med knastene vendt utover mot terrenget. Fuktsperren har derfor ingen dreneringsspalte mot grunnmuren, noe som kan påvirke den tiltenkte funksjonen negativt. Forøvrig mangler fuktsperren beslag/topplst, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren.

Det er mangelfull bortledning av takvann.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Selger opplyser om at boligen er tilknyttet privat borevann og septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Det foreligger ingen dokumentasjon som gjelder vannkvaliteten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank

Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående anneks og uthus i trekonstruksjoner.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er foretatt en samlet forenklet vurdering av bygningene.

Bygningene har skjevheter og bærer preg av slitasje og elde. Det er skjevheter i søyler/pilarer og utsklidning av grunnmur. Stedvise råteskader registrert. Tiltak bør påregnes for å opprettholde tiltenkte funksjoner.

Vegg bak vedovn i anneks er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer bør benyttes. Forøvrig mangler anneks tilstrekkelig skorstein. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

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: Nei.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det ble målt 2,31 meter i stue og 2,10 meter i entre.

Til informasjon:
Bad og entre har en takhøyde lavere enn 2,2 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	Fremlagt samsvarserklæringer (se bilder).
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 06.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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



*Grunnmur, fundamenter - [Eksempel på sprekker og
avskalling på grunnmur]*



Frittstående byggverk - [Skjevheter i søyler til anneks]