

Tilstandsrapport

Enebolig

Åbøvegen 134

3890 VINJE

Gnr./Bnr.: 33/22

Vinje kommune

Rapportdato: 22.09.2026

Befaringsdato: 21.09.2026

Referansenummer: 15086060

Areal

Enebolig

Bruksareal: 140 m² (BRA-i: 140 m²)

Uthus

Bruksareal: 34 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 174 m² (BRA-i: 140 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Bent Gunnerud



92824940

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



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.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.09.2026
Referansenummer	15086060
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-26-0098
Hjemmelshaver/selger	Vibeke Beisland/Ingar Sandok Ringhus
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Vibeke Beisland, Ingar Sandok Ringhus og Vegard Ringhus (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	22.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Åbøvegen 134
Postnummer/sted	3890 VINJE
Kommune	4036 - Vinje
Gnr./Bnr.:	33/22
Tomt	Eiet tomt: 2586 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1972	2020	
Uthus	Ukjent		

Tomtebeskrivelse

Frittliggende enebolig beliggende i Åmot i Vinje kommune. Skrånende tomt opparbeidet med blant annet gruset oppkjørsel og gårds plass, plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av naturstein og ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjon. Tilbygg har støpt plate på mark. Opprinnelig del har krypkjeller. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med pulttaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdør med aluminiumsbeslåtte karmen/rammer av tre med to-lags glass. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe.

Boligen inneholder

Entre, bod, gang, bad, vaskerom, tre soverom, spisestue, kjøkken og stue. Sammenhengende terrasse på tre sider av boligen på tilsammen ca. 107 m2.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Ventilasjon	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Innerdører	12	
		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	13	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	15	
		Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Alder	17	
		Bortledning av takvann	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	18	

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med 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 byggteknisk 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, 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	140			140	107
	Entre, bod, gang, bad, vaskerom, tre soverom, spisestue, kjøkken og stue.				Terrasse.
SUM	140			140	107
Total bruksareal: 140 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		34		34	
SUM		34		34	
Total bruksareal: 34 m²					

Kommentar til arealmålingen

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
Fra 2,24 meter til 2,81 meter i bad og fra 2,24 meter til 4,23 meter i hovedsoverom (skråtak). 2,40 meter i stue.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning, datert 16.07.2018.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende pipe/ildsted, datert 14.12.2020. Fremlagt ferdigattest vedrørende bolig, datert 18.09.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for pipe/ildsted. Siste feiing utført 07.08.2025. Siste tilsyn utført 14.03.2023.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold og arbeider med dekking av fronten under rekkverket på terrasse.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Foreligger ikke på befaringstidspunktet.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Foreligger ikke på befaringstidspunktet.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2020. Gulv med flis og varme. Vegger med fliser og steinpaneler. Himling med malt mdf panel. Downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med dusjfront med glassfelter og skyvedør. To vegghengte dusjarmaturer med hånddusj og regnfall. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2021.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Instrumentet viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluk/dusjsonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Det blir liggende noe vann igjen på gulv. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 5 mm over en avstand på 100 cm.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann vil renne ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 15 mm. Anbefalt høydeforskjell er minimum 25 mm.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av utførelse/dekket av flislim, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Glippe under glassvegg er for smal. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og eventuell lokal utbedring. Det kan likevel være tilfelle at innebygget sisterner eksempelvis har sealingbag som gjør at det oppfyller forskriftskravene. For å verifisere dette må teknisk dokumentasjon for den aktuelle sisternen innhentes.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusjsonen



Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Eksempel på høy terskel ved dusj og lav terskel ved dør

Våtrom - Vaskerom

Selger opplyser at vaskerom er oppgradert med nytt rørapplegg, overflater, innredning og inventar i 2015.

Gulvflate med belegg. Vegger med våtromsplater. Himling med malt mdf panel. Downlights. Vegghengt innredning. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2015.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
	 TG 2	Lekkasjesikkerhet
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	
	Ventilasjon	
 TGIU	Fagmessig utførelse	
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	

Gulvet er tilnærmet flatt. Dette vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vanntett sjikt har imidlertid en oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm for å kompensere for dette. Konsekvens er at ved en eventuell lekkasje vil det bli liggende vann igjen på gulv. Se også kommentar under punktet "Fagmessig utførelse".

Vanntett sjikt (våtromsplater) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstrekkelig tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslåtte tiltak er lokale utbedringer.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Eksempelvis med ujevne skjøter av våtromsplater og at gulvbelegg ikke er sveiset i hjørner, kun tettet med elastisk fugemasse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Med bakgrunn i våtsonens plassering mot ildsted er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i gulv

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue/stue. Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2020. Slette fronter. Benkeplater med laminert overflate. Planlimt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og kjøleskap. Nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rø -i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2021. Komfyrvakt er etablert. Gulvflater belagt med laminat. Vegger med trefiberplater og malte panelplater. Himling med malt mdf panel. Downlights.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 2	Vannrør	

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør i kobber og rør-i-rør system og avløpsrør i plast opplyses å være fra 2015 og 2020.

Varmtvannsbereder av type Oso Super S200, 198 liter fra 2010 er plassert i vaskerom.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad og vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap og krypkjeller.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019 av merke Electrolux er plassert på vegg i spisestue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper

 TG 1 Varmepumper [Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2026.](#)

 TG 2 Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) [Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men ser ut til å være løst med bruk av en vakuumventil som er plassert i innredningen på vaskerom. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Dimensjonen på lufterøret er mindre enn anbefalt. Selv om løsningen tilsynelatende fungerer i dag, er løsningen ikke anbefalt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold eller andre tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.](#)

 TGIU Innvendig stakeluke [Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.](#)



Fordelerskap og fordelerstammer

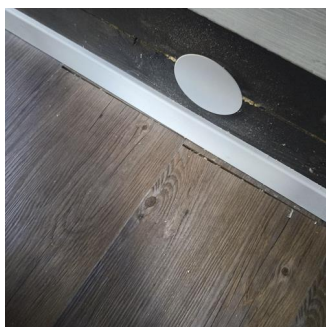


Fordelerskap og fordelerstammer

Andre rom

Gulvflater med laminat. Vegger med malte trematerialer og panelplater. Himlinger med mdf panel. Downlights. Profilerte innerdører. Stedvise garderobeskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv	
	TG 1	Overflate gulv	Laminat har skjøter/glipper som som ikke går under gulvlist på hovedsoverom. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Lokal utbedring anbefales.
	TG 2	Innerdører	Dørbladet på hovedsoverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen og slitasjer. Justering av dør/karm anbefales.
		Ventilasjon	Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer. Luke i vegg i hovedsoverom. Dette anses å være mindre enn anbefalt. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet i boligen når vinduer er lukket. Tiltak for å øke luftmengsiftningen anbefales. Eksempelvis med flere luker i vegger. Det gjøres oppmerksom på at tilstrkkelig ventileringen/luftutsifting av rommene i tilbygg må kunne dokumenteres på grunn av byggeår. Det foreligger igjen dokumentasjon på befaringstidspunktet.



Overflate gulv - Glippe i laminat på hovedsoverom

Loft - uinnredet / kaldt loft

Kaldtloft med tilkomst via kottdør i vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre Dampspærren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
- Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler Det registreres uisolert ventilasjonskanal fra kjøkken og kanalen er ikke ført ut over tak med avsluttet på loft. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på innsiden av røret og på loft, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Inspeksjonsmulighet - Loft



Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler - Uisolert ventilasjon fra kjøkken avsluttet på loft

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Peisovn med glassdør og toppoppmontert stålpipes fra 2020 i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  HMS Fremlagt tilsynsrapport Det foreligger tilsynsrapport fra kommunen som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Følgende rom er målt: Stue, spisestue, kjøkken og gang.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 1.etasje
-  TG 1 1.etasje Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm i stue, spisestue, kjøkken og 10 mm i gang ved bad. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Tilkomstmulighet under terrasse.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Krypkjelleren har redusert tilkomstmulighet grunnet eksempelvis lav takhøyde og tykke murer, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader.

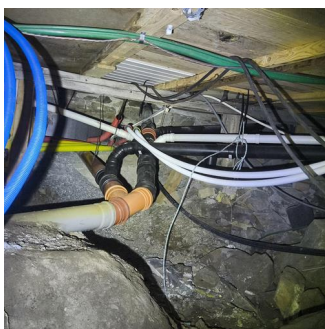
Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18,5 vektprosent. Dette resultatet tilsier noe forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Oppsummert

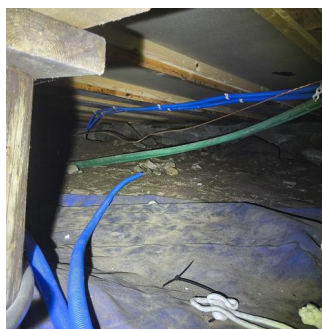
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som ytterligere undersøkelser, videre overvåkning og eventuelle lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Eksempel på fuktmåling



Helhetsvurdering - Rørapplegg i krypkjeller



Helhetsvurdering - Krypkjeller

Yttervegger inkl. fasader

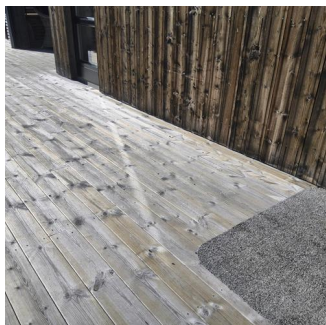
Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

TG 2 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Det er stedvis liten og ingen avstand mellom kledningens underkant og vindusbelistning og terrasse/terrenget. TG2 settes for å belyse at konsekvensen av dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på kledning nært terrasse



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på kledning nær beslag

Vinduer og ytterdører

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra 2018. Vinduer og terrasse-/balkongdør med aluminiumsbeslåtte karmen/rammer av tre med to-lags glass fra 2018.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
-  TG 1 Vinduer og omramming [Det ble utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.](#)

Yttertak

Yttertak fra 2020. Tak med pulttaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall.
Snøfangerutstyr er montert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)
-  TG 1 Inspeksjonsmulighet [Taket er inspisert fra stigetrinn som ligger på taket, med den begrensning dette innebærer.](#)
- Skorsteiner (over tak) [Det er etablert en ekstra pipegjennomføring for eventuell fremtidig bruk. Det registreres at denne pipen har en høyde som er lavere \(over tak\) enn det som er anbefalt. Konsekvens er at dette kan påvirke brann sikkerheten. Ved fremtidig bruk må pipen forlenges over tak.](#)
-  TG 2 Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning [Deler av boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.](#)
- [Det er en usikkerhet rundt ventileringen av takkonstruksjonen. Det er ingen synlige spalter for utlufting på toppen av takene. Konsekvens kan være at ved utilstrekkelig ventilasjon kan dette medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.](#)
- Takgjennomføringer (takhatte o.l.) [Tettedetaljer rundt pipe er usikker. Pipebeslag er ikke ført under men limt over takplater i overkant. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning hvis dette vises nødvendig.](#)
-  TGIU Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) [Ikke tilgjengelig for undersøkelser grunnet fastmonterte takplater.](#)



Inspeksjonsmulighet - Fasade og yttertak



Takgjennomføringer (takhatte o.l.)
- Eksempel på pipebeslag limt over og ikke ført under takplater

Terrasse / platting

Sammenhengende terrasse på tre sider av boligen på tilsammen ca. 107 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. Utebelysning. Trapp til terreng ved inngangsparti.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Manglende håndløpere i trapp.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket/trapp dagens krav til sikkerhet. Utbedring anbefales.

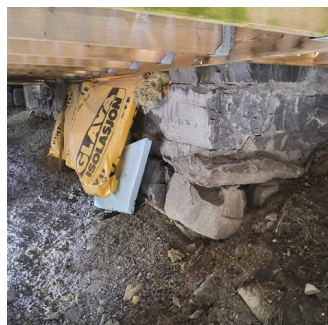
Grunnmur, fundament

Grunnmurer av naturstein, ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjon. Støpt plate på mark under tilbygg.

 TG 2

Grunnmur og fundament

Det registreres enkelte moderate tegn til sprekker i grunnmuren under terrasse. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

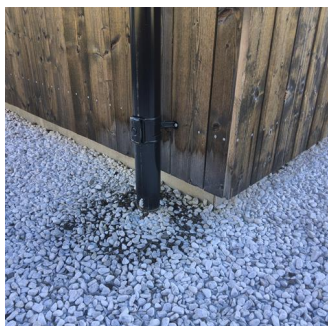


Grunnmur og fundament -
Grunnmur og inngang til
krypkjeller under terrasse

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall og tilbyggingsår. Boligen ligger ifølge selger på steinmasser.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Terrengfall fra grunnmur
-  TG 2 Alder Deler av drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
- Bortledning av takvann Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet fører til økt fuktbelastning på grunnmuren og trekonstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

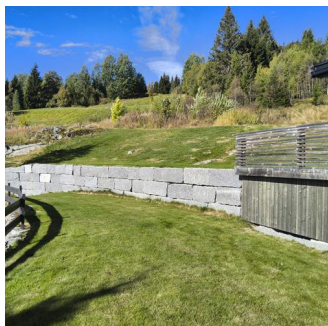


Bortledning av takvann -
Eksempel på taknedløp til terreng
og fuktskjolder på kledning

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein i hage og gårdsplass.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke murene dagens krav til sikkerhet. Etablering av rekkverk anbefales.



Rekkerkshøyde og lysåpninger -
Forstøtningsmur i hage



Rekkerkshøyde og lysåpninger -
Forstøtningsmur i gårdsplass

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.
Privat borehull til vann felles med nabo.
Utvendige vann- og avløpsledninger opplyses å være fra omkring 2019/2020.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige avløpsledninger	
 TG 2	Utvendige vannledninger	Boligen har vannforsyning fra brønn, men det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvensen er at vannkvaliteten er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge vannkvaliteten og andre relevante forhold for brønnen og det tilhørende vannforsyningssystemet.

Andre byggverk

Uthus er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takplater av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering.
	Oppsummert	Uthus bærer preg av alder og materialer har slitasjer og skader. Stedvise råteskader observeres. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det registreres at pipen har en høyde som er lavere (over tak) enn det som er anbefalt. Konsekvens er at dette kan påvirke brannsikkerheten. Det bør påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Uthus

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens 2015 og 2020.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i 2015 på vaskerom. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet bør kartlegges videre av fagkyndige.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert kjøkken.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Tilbygg på boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales å kartlegge radonnivåer. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Kartverk ikke tilgjengelig.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Kartverk ikke tilgjengelig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Kartverk ikke tilgjengelig. Det anbefales ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser, overvann ol. påvirker eiendommen, slik at eventuelle kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92824940