

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kvarvåsvegen 188  
3855 TREUNGEN  
Gnr./Bnr.: 34/220  
Nissedal kommune

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 93 m<sup>2</sup> (BRA-i: 90 m<sup>2</sup>)  
Frittstående byggverk  
Bruksareal: 20 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 113 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Tom Henning Moen

Mobil: 92626988

# 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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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                   | 02.02.2026                               |
| Referansenummer                 | 15078680                                 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-26-0006                               |
| Hjemmelshaver/selger            | Magnus Ingebretsen/Inger Lill Gampedalen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Tom Henning Moen                         |
| Tilstede på befaringen          | Magnus Ingebretsen                       |
| Utvendige snødekte flater       | Ja                                       |
| Utetemperatur                   | -5 °C                                    |
| Rapportdato                     | 03.02.2026                               |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Type objekt      | Fritidsbolig - hytte |
| Gate/vei adresse | Kvarvåsvegen 188     |
| Postnummer/sted  | 3855 TREUNGEN        |
| Kommune          | 4030 - Nissedal      |
| Gnr./Bnr.:       | 34/220               |
| Tomt             | Eiet tomt: 1814 m²   |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype          | Byggår    | Tilbygg | Ombygging |
|-----------------------|-----------|---------|-----------|
| Fritidsbolig          | 2008      |         |           |
| Frittstående byggverk | Se under. |         |           |

## Byggemåte

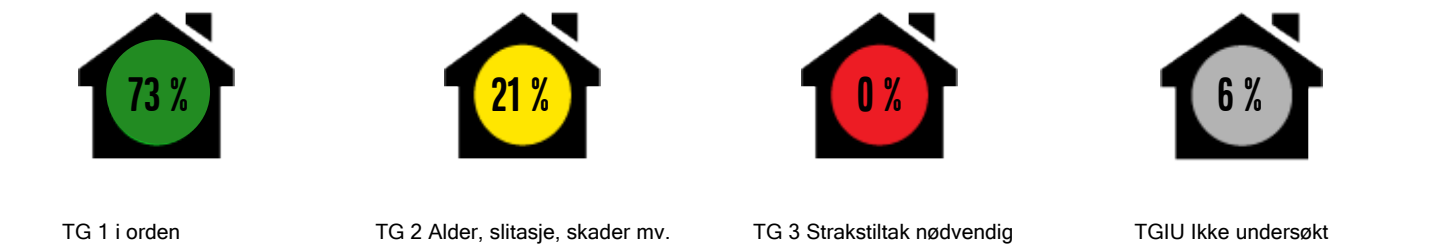
Fritidsbolig:  
Bygget er oppført med ringmur og støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner (tømmervegger). Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torvteking. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Utgang fra stue i 1.etg til terrasser. Utgang fra stue på innredet loft til balkong. 1 utvendig bod.

Frittstående byggverk (bod fra 2008).  
Oppført på søylefundamenter av stein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torvteking. Konstruksjonen er uisolert.

Frittstående byggverk (grillhytte, ukjent byggeår):  
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp. Konstruksjonen er uisolert.

Frittstående byggverk (Badstue, ukjent byggeår):  
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av lettklinkerblokker. Utvendige fasader av skiferstein. Flatt tak (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Innredet med benker av tre og vedfyrt badstuovn.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                       | Status                                                                            | Kontrollpunkt           | Side | Sjablommessig prisanslag |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad                                  |  | Ventilasjon             | 8    |                          |
| Øvrige rom - 1.etg                            |  | Ventilasjon             | 9    |                          |
| Loft - innredet                               |  | Konstruksjonsoppbygging | 9    |                          |
|                                               |  | Ventilasjon             | 9    |                          |
| Yttertak                                      |  | Helhetsvurdering        | 11   |                          |
| Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasser |  | Helhetsvurdering        | 12   |                          |
| Frittstående byggverk - Bod                   |  | Helhetsvurdering        | 13   |                          |
| Frittstående byggverk - Grillhytte            |  | Helhetsvurdering        | 13   |                          |
| Frittstående byggverk - Badstu                |  | Helhetsvurdering        | 13   |                          |

# 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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens 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)        |                                              |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Fritidsbolig            | Internt bruksareal<br>(BRA - i)              | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 1.etg                   | 90                                           | 3                                |                                 | 93            | 70                                 |
|                         | Gang, to soverom,<br>bad og<br>stue/kjøkken. | Utvendig bod.                    |                                 |               | Terrasser                          |
| SUM                     | 90                                           | 3                                |                                 | 93            | 70                                 |
| Total bruksareal: 93 m² |                                              |                                  |                                 |               |                                    |

| Bruksareal (BRA)        |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Frittstående byggverk   | Internt bruksareal<br>(BRA - i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| Bod                     |                                 | 7                                |                                 | 7             |                                    |
|                         |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
| Grillhytte              |                                 | 7                                |                                 | 7             |                                    |
|                         |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
| Badstu                  |                                 | 6                                |                                 | 6             |                                    |
|                         |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
| SUM                     |                                 | 20                               |                                 | 20            |                                    |
| Total bruksareal: 20 m² |                                 |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til areal

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

Arealet i innredet loft måles til 28 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Innredet loft er delt opp i tre rom. To rom benyttes som soverom og et rom benyttes som stue.

Boligen inneholder 90 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra byggeår, oppgradert med vann, avløpsrør og fliser i 2024 (i følge huseier).  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger i dusjsonen.  
Tømmervegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
En sluk i nedsenket dusjsonen.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet. Konsekvensen er økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og øker faren for skjulte fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming (tømmervegger) 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. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra 2024 (i følge huseier) med profilerte fronter.  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Veggflater med tømmervegger.  
Himlingsflater med panel.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br><br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Øvrige rom - 1.etg

Gulvflater belagt med heltre gulv og fliser.  
Gulvvarme i entré.  
Veggflater med tømmervegger.  
Himlingsflater med panel.  
Profilerte innerdører.  
Varmepumpe samt peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

 **TG 2**      Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Loft - innredet

Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Veggflater med tømmervegger.  
Himlingsflater med panel.  
Profilerte innerdører.  
Elektrisk oppvarming.

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

 **TG 2**      Konstruksjonsoppbygging

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Takkkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn i stue.

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

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

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

- Trappen har ikke håndløper på begge sider.
- Trappen vurderes som bratt.
- Trappen vurderes som smal.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



TG 1

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

Innvendige trapper

## Etasjeskiller - 1.etg og innredet loft.

Støpt gulv mot grunn med tilfarergulv.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

1. etg, gang og stue.

Innredet loft, rom benyttet som soverom.



TG 1

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

Skjevhetsmåling

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

Tekniske anlegg fra 2024 (i følge huseier).

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert i utvendig bod.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Fordelerstav for rør-i-rør system er plassert på bad.

Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i utvendig bod.

Varmepumpe i stue.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: nei

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Det elektriske anlegget er fra boligens byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i utvendig bod.

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

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Liggende tømmer.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.

Overbygg over entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Vinduer - Dører

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.

Utvendig belagt med torvtekkning.



TG 2

Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

# Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasser

Utgang fra stue/kjøkken til terrasser på ca 70 m2.  
Terrasser i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

|                                                                                  |      |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering | Terrasser er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø. Konsekvens er at terrasser kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Grunnmur, fundamenter

Ringmur med støpt plate.

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

# Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Svakt skrånende tomt.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

# Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2008 og 2024.

|                                                                                    |      |                                                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Frittstående byggverk - Bod

Oppført på søylefundamenter av stein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torvteking. Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Helhetsvurdering

Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig fysisk innsisert grunnet is og snø. Konsekvens er at konstruksjonen kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

## Frittstående byggverk - Grillhytte

Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp. Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Helhetsvurdering

Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig fysisk innsisert grunnet is og snø. Konsekvens er at konstruksjonen kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

## Frittstående byggverk - Badstu

Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av lettklinkerblokker. Utvendige fasader av skiferstein. Flatt tak (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Innredet med benker av tre og vedfyrt badstuovn.



TG 2

Helhetsvurdering

Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig fysisk innsisert grunnet is og snø. Konsekvens er at konstruksjonen kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etg: I stue er takhøyden målt til 2,36 - 3,07 meter (skråtak) og på gang er takhøyden målt til 2,24 meter.

Innredet loft: Takhøyden målt til 1,27 - 1,70 meter (skråtak).

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.01.2008, arbeidene gjelder etablering av EI-anlegg.  
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2018, arbeidene gjelder installert AMS-måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 22.01.2026.

## 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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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, varmepumper, 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.



*Våtrom - [Sluk i dusjsonen på bad.]*



*Elektrisk anlegg - [El-skap ]*