

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Vråljosvegen 238  
3853 VRÅDAL  
Gnr./Bnr.: 14/75  
Kviteseid kommune

Rapportdato: 24.05.2026  
Befaringsdato: 21.05.2026  
Referansenummer: 15082350

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 221 m<sup>2</sup> (BRA-i: 221 m<sup>2</sup>)  
Stabbur og Uthus  
Bruksareal: 89 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 310 m<sup>2</sup> (BRA-i: 221 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Bent Gunnerud



92824940

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 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. 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. Teppet, 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 bygningsssakkyndiges 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 bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. 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 bygningsssakkyndige 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 sjablonmessig 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, byggteknisk 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	21.05.2026
Referansenummer	15082350
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-26-0040
Hjemmelshaver/selger	Morten Hogseth
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	24.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Vråljosvegen 238
Postnummer/sted	3853 VRÅDAL
Kommune	4028 - Kviteseid
Gnr./Bnr.:	14/75
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1954	1972 og 1991	
Stabbur og Uthus	Stabbur 1983. Uthus ukjent.		

### Tomtebeskrivelse

Frittliggende enebolig med utleiedel beliggende i Vrådal i Kviteseid kommune. Lett skrånende tomt opparbeidet med blant annet gruset innkjørsel, plenarealer og diverse beplantning.

### Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon teknet med takstein. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karm/rammer av tre med ett- og to-lags glass. Naturlig ventilasjon.

### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe.

### Boligen inneholder

Bolig over tre etasjer:

Kjeller med fire kjellerrom.

1.etasje tilleggsdel med entre, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>.

1.etasje hoveddel med entre, bad, kjøkken og stue.

2.etasje med gang, bod og tre soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hoveddel		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 200 000
Våtrom - Bad tilleggsdel		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 200 000
Kjøkken - Hoveddel		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Tilleggsdel		Helhetsvurdering	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmepumper	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom		Overflate vegg	13	
		Ventilasjon	13	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	13	Kr 50 000 - 100 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Inspeksjonsmulighet		
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	16	Kr over 300 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	17	
		Ytterdører og omramming	17	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	Kr over 300 000
Andre byggverk - Stabbur		Helhetsvurdering	20	
Andre byggverk - Uthus		Helhetsvurdering	20	Kr over 300 000

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	78			78	
	Fire kjellerrom.				
1.etasje	95			95	10
	To entreer, to stuer, to kjøkken, to bad og ett soverom.				Terrasse.
2.etasje	48			48	
	Gang og tre soverom.				
SUM	221			221	10
<b>Total bruksareal: 221 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Stabbur og Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Stabbur		9		9	
Uthus 1.etasje		46		46	
Uthus 2.etasje		34		34	
SUM		89		89	
<b>Total bruksareal: 89 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

2.etasje bolig har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 48 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at vegg mellom hoveddel og tilleggsdel er skjønnsmessig oppmålt. Mindre arealavvik kan forekomme.

2.etasje uthus har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 34 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at deler av uthus ikke er oppmålt grunnet rasfare og sikkerhetsmessige forhold.

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

Rom for varig opphold:

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I kjeller er takhøyden på tilfeldig valgt sted målt til 2,01 meter. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

I 1.etasje er takhøyden målt til 2,39 meter i stue og 2,35 meter på bad.  
I 2.etasje er takhøyden målt fra 1,17 meter til 2,14 meter i soverom mot sør (skråtak).

# 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. 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 lovlighetsmangler, 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 14.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår samt plantegning fra tilbyggingår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg, datert 05.07.1973.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonskart datert 06.05.2026.
Energiattest	Ikke relevant.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for pipe/ildsted, datert 12.08.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Selger kan fremlegge kvitteringer på utført arbeid de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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. Det er fremlagt samsvarserklæringer for nyanlegg og etterarbeid.

# Rapport

## Våtrom - Bad hoveddel

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med trefiberplater. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Speilskap og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert håndduj. Gulvstående toalett. Lufteventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast. Basert på datomerking på avløpsrør fra servant vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2017. Sluk fra byggeår.

### TG 3 Helhetsvurdering

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

Overflater har stedvise slitasjoner og hull etter tidligere innfestinger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører stor risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Servant har tilnærmet ingen avrenning. Konsekvensen er dette skyldes forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon, som for eksempel delvis blokkering eller utilstrekkelig fall.

Sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

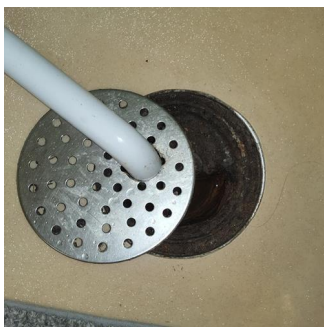
Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 14,1 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

### Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornylse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.


Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000



Helhetsvurdering - Sluk i gulv


## Våtrom - Bad tilleggsdel

Bad fra tilbyggingsår. Gulv med belegg. Vegger med våtromsplater. Himling med folierte takplater. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Speilskap og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast. Basert på datomerking på avløpsrør fra servant vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2019. Sluk fra tilbyggingsår.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Overflater har stedvise slitasjer, sprekker mellom veggplater og hull etter tidligere innfestinger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser så lenge det benyttes dusjkabinett.</p> <p>Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens er at det vil bli liggende vann igjen på gulv ved en eventuell lekkasje eller vannsøl.</p> <p>Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.</p> <p>Sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <p>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørring og som ikke tyder på faglig god utførelse. Det er risiko for skjulte skader. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000</p>


## Kjøkken - Hoveddel

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Benkebeslag med oppvaskkum med to-greps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeår. Gulvflater belagt med belegg. Vegger og himling med malte flater

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Overflater og innredning har stedvise slitasjer og skjolder. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</p> <p>Vann- og avløpsrør (og tilhørende komponenter) og ventilator har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




## Kjøkken - Tilleggsdel

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Slette fronter. Benkeplate av laminat. Benkebeslag med oppvaskkum med to-greps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra tilbyggingsår. Gulvflater belagt med beleg. Vegger og himling med malte flater.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Overflater har tedvise slitasjer og skjolder. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.</p> <p>Vann- og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelene erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Det er observert en mindre drypplekkasje fra avløpsrør under vask. Konsekvens er at lekkasjer gjerne henger sammen med aldersrelatert slitasje, skader eller feil i utførelsen og kan føre til følgeskader.</p> <p>Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Kun ventilering via luke i vegg og åpningsbart vindu. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




## Tekniske anlegg

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Varmtvannsbereider av type Oso Super S200, 198 liter fra 2011, hovedstoppekran og stakeluke er plassert i kjeller. Luft-til-luft varmepumpe av merke IVT i stue hoveddel og av merke Daikin i stue tilleggsdel. Opplyses å være fra 2014 og 2021.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereider	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmepumper	Det er ukjent når varmepumpene sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
 TG 3	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder og tilstand som tyder på at levetiden er passert. Det er opplyst om problemer med tilbakeslag/funksjonssvikt og konsekvens vurderes å være behov for utskiftning og risiko for skjulte følgeskader. Se utfyllende kommentar og sjablongmessig prisanslag under punktet "Stikkledninger og tanker".


## Andre rom

Gulvflater med belegg og teppe. Vegger og himlinger med malte flater og panel. Slette innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører
 TG 1	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise slitasjer. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Overflate vegg Veggflater har stedvise slitasjer og har enkelte mindre skader/avflassing. Eksempelvis i stue. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Stedvis kun via åpningsbare vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er utbedring av ventilasjonen i boligen. Eksempelvis med luker i vegger og luftespalter under dører.

## Rom under terreng

Kjelleren ligger under terreng og er en grovkjeller. Gulv og vegger av mur-/betongkonstruksjon. Himlinger av trekonstruksjoner og panel.

 TG 3	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Overflater har omfattende slitasjer. Hovedårsak vurderes å være høy alder, manglende ventilering og sviktende drenering. Konsekvens er behov tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.  Det er utført fuktmåling i etasjeskille/himling. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 51,1 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tilsier en pågående fuktskade og nedbryting av trekonstruksjoner. Stedvise råteskader observeres. Tegn på mugg-/råtesopp i konstruksjonen, noe som vurderes å være et resultat av forhøyet fuktighet inne i konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker.
	Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige tiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig gjelder for ytterligere undersøkelser av skadeomfang og lokale utbedringer.  Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Helhetsvurdering - Eksempel på fuktmåling i kjellerrom mot øst



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og fuktskader



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og fuktskader

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Kaldtloft med tilkomst via luke ved inngangsparti og i gang 2. etasje.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Kaldtloftet har 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.

Misfarging observeres stedvis på undertak ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktmerker vurderes å være fra tidligere opplyst lekkasje som er utbedret med ny utvendig tetting rundt pipe

Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk og andre bygningsdeler.

Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Oppsummert

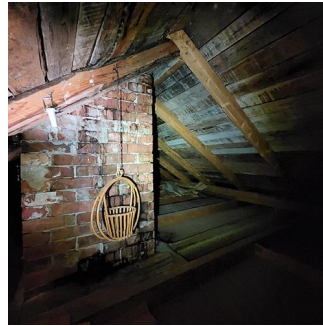
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Eksempel på spor etter skadedyr



Helhetsvurdering - Loft



Helhetsvurdering - Loft

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsteder etablert i soverom 2. etasje og stue hoveddel.



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 feiervesenet 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.

## Innvendige trapper




Trapp i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfylder ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. Utbedring anbefales.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort kryssmålinger i følgende rom:  
Kjeller er en grovkjeller og målinger er ikke foretatt.

- etasje: Stue hoveddel
- etasje: Stort soverom.

 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 10 mm i stue hoveddel. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
 TG 2	2. Etasje	Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket målbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør sees i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller uten tilkomstmulighet.

 TGIU	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 ingen tilkomstmulighet, noe som ikke gir grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellerer er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om stor risiko for skjulte skader.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde, skader observert i kjellerrom og hovedmoment som nevnes over må det påregnes tiltak og etablering av tilkomstmulighet for inspeksjon.

## Skadedyr og fuktkrevede insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

### TG 2 Gnagere

Det observeres spor etter gnagere på loft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

### TG 3 Helhetsvurdering

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

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, store slitasjer, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen, og det observeres symptomer på skader/tilstandsforverring som vurderes å kunne henge sammen med dette. Konsekvens av manglende lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som øker faren for skjulte fuktskader. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.

#### Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgraderinger.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer

## Vinduer og ytterdører

Ytterdør med profilert flate. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karmen/rammer av tre med et- og to-lags glass fra ukjente årstall.



TG 2

Vinduer og omramming

Vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise begynnende råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



TG 3

Ytterdører og omramming

Balkongdøren har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert. Foreslått tiltak er komplett utskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av dør.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Ytterdører og omramming -  
Eksempel på slitasjer og skader på  
balkongdør

## Yttertak

Yttertak fra ukjent årstall. Takstein opplyses å være byttet i 2019/2020. Tak med saltaksform av trekonstruksjon teknet med takstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

Selger opplyser at det er usikkert om deler av undertaket ikke er byttet ved skifte av takstein. Dette kan ikke sees fra stige ved løfting av takstein. Under takstein som løftes er undertaket byttet. Konsekvens er at det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand på hele undertaket og om det faktisk er byttet over hele boligen.

Vindskier, takutstikk ol. viser begynnende tegn til slitasje, elde og stedvise råteskader. Konsekvens er pågående nedbrytning av materialer.




Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som ytterligere undersøkelser, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

## Terrasse / platting

---


Utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Trapp til terreng.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrasse, rekkverk og trapp viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og rekkverket i trapp har åpninger større enn 10 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Utbedring anbefales.

## Utvendig trapp

---

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti.

 TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
--	----------------	--

## Grunnmur, fundament

---


Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller 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.
--	-----------------------	--

## Drenering

---



Dreneringen er fra byggeår. Svakt skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.</p> <p>Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen fører til fuktskader.</p> <p>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet føerer til økt fuktbelastning på grunnmuren.</p>
	Oppsummert	<p>Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over må det påregnes etablering av ny drenering.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000</p>

## Stikkledninger og tanker


---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.  
Avløp til nedgravd septiktank.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjente årstall.

 TG 2	Utvendige vannledninger	<p>Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p>
 TG 3	Utvendige avløpsledninger	<p>Selger opplyser om problemer med avrenning og tilbakeslag fra kloakk i kjeller. Konsekvens er at dette tyder på tilstopping eller andre typer funksjonssvikt i avløpsledningene og septiktank. Forholdet må også ses i sammenheng med bygningsdelens alder, som underbygger faren for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den eksakte årsaken og tilstanden er ukjent. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000</p>


## Andre byggverk - Stabbur

Stabbur er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med shingel. Innvendige gulv med heltre gulvbord. Vegger og himling med panel.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning, elde og stedvise råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.</p> <p>Bygningsdelen viser tegn til skjevheter og fundamenter rett på jordmasser. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskifting hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

## Andre byggverk - Uthus

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

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.</p> <p>Det observeres betydelige skjevheter og svikt i fundamentene, med synlige setningsskader i konstruksjoner. Grunnmur har rast ut. Konsekvens er at det er stor risiko for av ytterligere konstruksjoner kan rase og forholdene må utbedres før bygget brukes videre.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over må det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgraderinger.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000</p>



Helhetsvurdering - Eksempel på skader, utrast grunnmur og tydelige sprekker i ovenliggende konstruksjoner



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og skader

# 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:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringen for kjøkken hoveddel. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

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

Selger har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet bør kartlegges av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

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 i gang 2.etasje.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre 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 bygnings sakkyndige 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 befaringstidspunktet, 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Boligen er noe ominnredet ift. fremlagte tegninger. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Det er ikke kjent om boligens tilleggsdel er godkjent for utleie. Dette må undersøkes nærmere hos kommune.

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.

### 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?

Se punkt over angående eventuell utleie.

## 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 bygnings sakkyndige 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:

Det er ikke registrert røykvarslere i alle etasjer i boligen. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

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):

Boligen er bygget med to separate enheter, hoveddel og tilleggsdel. Det vurderes til at det ikke er etablert godkjente branntekniske konstruksjoner mellom enhetene. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på branntekniske konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

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:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### 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?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

# 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 helseisisiko. 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):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete 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 alltid å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort. 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 gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Ukjent

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

Ukjent

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 forenklete 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?

Ytterligere undersøkelser anbefales.

# 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 tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 tilleggsbestemmelser 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 bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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 bygningsfaglig:

Mobil: 92824940