

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Vinjevegen 1715
3890 VINJE
Gnr./Bnr.: 68/11
Vinje kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 168 m²
Garasje
Bruksareal: 42 m²

Totalt bruksareal (BRA): 210 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.11.2025
Referansenummer	15076993
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-25-0027
Hjemmelshaver/selger	Edvin Kaldråstøyl
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Edvin Kaldråstøyl ved oppstart
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	12.11.2025 16:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Vinjevegen 1715
Postnummer/sted	3890 VINJE
Kommune	4036 - Vinje
Gnr./Bnr.:	68/11
Tomt	Eiet tomt: 1600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1956		
Garasje	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Mjonøy i Vinje kommune. Svakt skrånet tomt opparbeidet med gruset gårds plass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via utvendig trapp og overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i mur/betong. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 2-lags glass fra 1986. Vindu på vaskerom fra 2018. Kjellervinduer med 1-lags glass fra ukjent årstall. Profilert entredør med glassfelt fra 2017. Oppvarming via vedfyring og elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Grovkjeller.
1.etasje: Gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
2.etasje: Gang og fire soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.		Helhetsvurdering	9	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2.etasje		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - -		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Annet	14	Kr 50 000 - 100 000
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
		Septiktank	15	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	57			57	
	Boder.				
1.etasje	65			65	19
	Gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken.				Veranda.
2.etasje	46			46	
	Gang og fire soverom.				
SUM	168			168	19
Total bruksareal: 168 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		42		42	
		Garasje.			
SUM		42		42	
Total bruksareal: 42 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 111 m2 P-ROM og 57 m2 S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.

Bruksendring og endringer i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktige tiltak. Det er ikke kjent om tiltakene er søkt om/godkjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Selger opplyser om at vaskerom er fra 2018. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger og himling med panel. Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er mindre enn anbefalt, men på bakgrunn av at det er etablert membranoppkant ved dørterskel er lekkasjesikkerheten vurdert til å være ivaretatt.
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	TGIU	Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det er ikke utført fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.

Våtrom - Bad

Selger opplyser om at bad er fra 2018. Gulv gulvvarme belagt med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med panel og downlights. Dusjhjørne med innfellbare vegger, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt servantskap med toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Synlige vannrør i amrert flexirør og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater 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 - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilleggende konstruksjoner	
		Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Overflater vegger	Utførelsen av baderomsplater er noe ufagmessig. Overgang badromsplater/bunnprofil er stedvis mangelfull og det mangler stedvis fug. Plater er løse i enkelte hjørner. Konsekvens kan blant annet være redusert levetid på plater og risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon. Utbedring bør påregnes.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 7mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er mindre enn anbefalt, men på bakgrunn av at det er etablert oppkant ved dørstelsel er lekkasjesikkerheten vurdert til å være ivaretatt.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra 2018. Gulv med laminat. Vegger med malt flate. Himling med panel og downlights. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer. Vegghengt avtrekksvifte. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Overflater vegger	Det registreres noe riss/sprekker i plateskjøter. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------	---

	TG 2	Overflater gulv	Det registreres noe "svikt" ved gange, i gulv mellom stue og kjøkken. Forholdet kan skyldes ujevnt underlag. Konsekvens kan være bevegelse i laminat og redusert levetid. Tiltak kan vurderes.
--	------	-----------------	--

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med laminat. Vegger og himling med panel. Naturlig ventilasjon. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

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

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.

	TG 3	Helhetsvurdering	TG2: Etasjen er vurdert til å ha mangelfull ventilering. Tilstrekkelig ventilering bør etableres. Salt/kalkutslag stedvis registrert på grunnmur. Forholdet tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes. TG3: Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksponert bunnsvill i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes. Det er risiko for skjulte skader. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------	------------------	---

Loft - innredet - 2.etasje

Gulv med laminat. Vegger og himling med panel. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

 **TG 2** Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Konstruksjonen synes å ha mangelfull ventilering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Eldre konstruksjon med noe synlige skjevheter/nedbøyninger. Oppfølging anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tett med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet bør påregnes.

Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Fuktmåling med pigg i undertak i område rundt pipe viser forhøyde verdier. Tiltak for å stoppe lekkasje bør påregnes.

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

Det ble registrert lort etter gnagere og spor etter mulige treskadeinsekter. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av deler av uinnredet loft i boligen. 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. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkost bør etableres.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn montert i stue.

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

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen |
Innkledd teglsteinspipe i kjeller. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.
Fukt- og sotskjolder på skorstein på loft. Fukt bør stoppes, krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er ikke etablert ubrennbar plate under sot/feieluke på loft. Ubrennbar plate må etableres.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper |
Hovedtrapp:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Kjellertrapp:
Trappen har ingen håndløpere.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og gang (1. etasje) samt to soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling |
Det er skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19mm i stue, 14mm i gang samt 10mm og 12mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Boligen har synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Deler av avløpsrør i kjeller av metall fra ukjent årstall. Selger opplyser om at vann og avløpsrør er skiftet i 2018.

Varmtvannsbereder fra 2018 på 194 liter, trykktank og hovedstoppekran montert i kjellerbod.

Varmepumpe fra 2021 montert 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 - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
	Stakeluke	Stakeluke er lokalisert i kjeller.
	TG 2	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør av metall er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

	TG 2	Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	------	---

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert på vaskerom.

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: Fast tilkobling.
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: 2018.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 2

Helhetsvurdering

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

Det registreres stedvis tørrsprekker og råteskader på utvendige fasader. Vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1986.
Vindu på vaskerom fra 2018.
Kjellervinduer med 1-lags glass fra ukjent årstall.
Profilert entredør med glassfelt fra 2017.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Dører	
	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	TG 3	Annet	Kjellervinduer bærer preg av høy slitasje. Eksempelvis råteskader og sprukket/manglende glass. Åpninger/utettheter stedvis registrert mellom vinduskarmen og grunnmur. Konsekvens er blant annet fare for innsig av fukt, varmetap og trekk. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttertak - Hovedtak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med takplater.

	TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Takekkingen, inkludert takrenner og enkelte beslag bærer preg av slitasje og elde. Det registreres blant annet bulker/skader på takrenner samt manglende takrenne mot øst. Skorsteinen og beslag har synlige slitasjesymptomer. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i undetak på loft ved pipe som er vurdert til å skyldes lekkasje. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
--	------	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang til sydvendt veranda. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,91 meter. Markise.

	TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
--	------	--	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmur på tilbygget del fremstår som noe "grov"/ufagmessig utført. Det registreres blant annet skjevheter, vurdert til å være etter forskallingen. Stedvis avskallinger og synlig rusten armering registrert. Konsekvens kan over tid være sprekkdannelse, avskalling og redusert bæreevne. Tiltak bør påregnes. Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur ved. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren og faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
---	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet borrehull, brønnvann samt septiktank.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	--

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det ble målt 2,35 meter i stue og 2,18 meter på soverom.

Til informasjon:
Hele 2. etasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegninger er fremlagt. Det er enkelte avvik fra de fremlagte tegningene, der blant annet kott på plantegning for 2.etasje er nå en del av gangen og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, se bilde.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 31.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

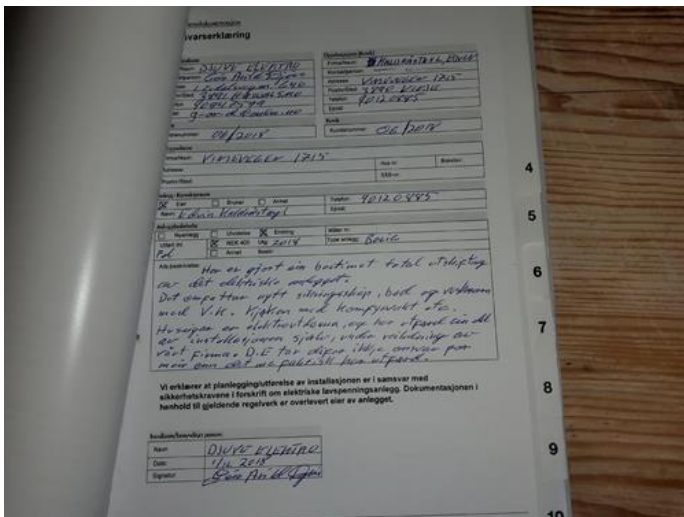
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

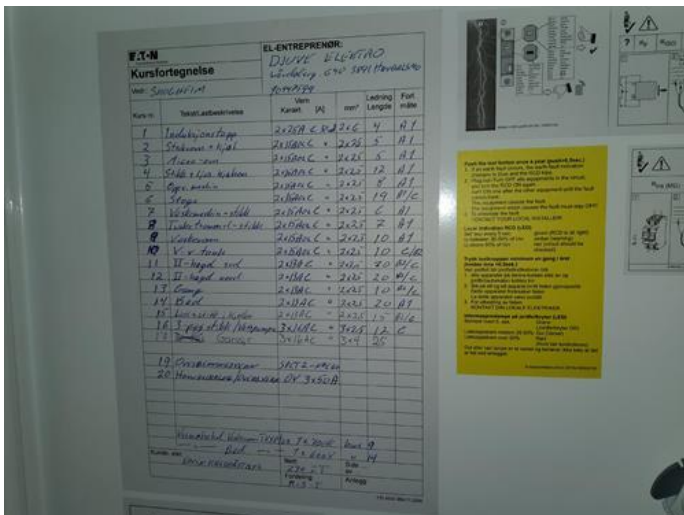
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



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



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Våtrom - [Sluk bad]



Overflater vegg - [Eksempel på mangelfull utførelse av baderomsplater.]



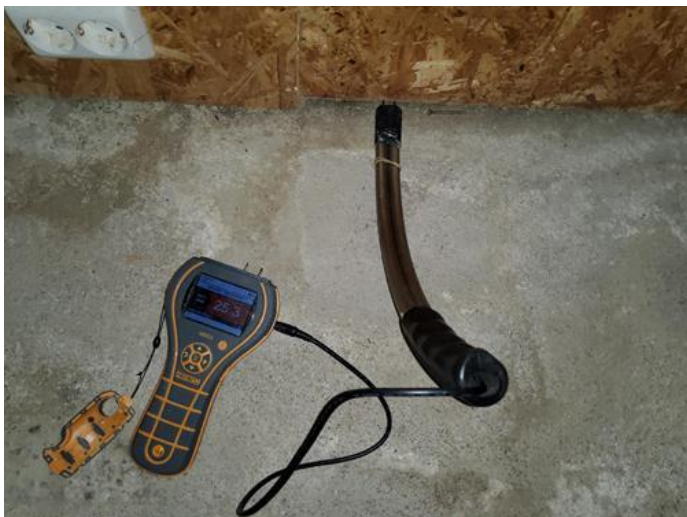
Våtrom - [Sluk vaskerom]



Beskrivelse - [Eksempel på råteskader på kledning]



Beskrivelse - [Eksponert armering- Grunnmur]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmåling i bunnsvill- Kjeller]



Annet - [Slitasje på kjellervindu]



Annet - [Åpninger/utettheter rundt kjellervindu]



Grunnmur - [Skjevheter]