

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

P.A.Heuchs gate 31
3770 KRAGERØ
Gnr./Bnr.: 32/21
Seksjonsnr. : 11
Kragerø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 92 m²

Totalt bruksareal (BRA): 92 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.10.2025

Bygnings sakkyndig selskap

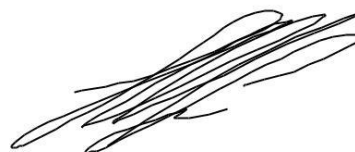
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Halvard Grina

Mobil: 90925549

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	17.10.2025
Referansenummer	15076541
Meglerforetakets oppdragsnummer	59-0086/25
Hjemmelshaver/selger	Jan Christian Bryne/Sophia Yingyu Cui
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	26.11.2025 15:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	P.A.Heuchs gate 31
Postnummer/sted	3770 KRAGERØ
Kommune	4014 - Kragerø
Gnr./Bnr.:	32/21
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 969 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1865		

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i en hotellbygning og består av tre enheter, hver med egen tilkomst fra felles gang/korridor.

Leiligheten er oppført med bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av betong/murverk. Utvendige fasader av overflatebehandlet betong/murverk. Etasjeskillere av betong. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 204		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad 204 B		Helhetsvurdering	9	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Bad 204 A		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken - 204		Ventilasjon og avtrekk	11	
Øvrige rom - 204, 204 A og 204 B		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller - 2.etasje 204, 204 A og 204 B		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B		Hovedstoppekran	12	
Elektrisk anlegg - 204, 204 A og 204 B		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje 204	54			54	
	Stue, kjøkken, to soverom og bad.				
2.etasje 204 A		21		21	
		Soverom og bad.			
2.etasje 204 B		17		17	
		Soverom og bad.			
SUM	54	38		92	
Total bruksareal: 92 m²					

Kommentar til areal

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

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Derfor er 204 A og 204 B valgt medregnet som BRA-e.

Veggen mellom 204 og 204 A, og veggen mellom 204 A og 204 B skal etter målereglene være med i arealoppmålingen. Som følge av at tykkelsen på veggene er ukjent, er arealet utelatt.

Leiligheten inneholder 54m² P-ROM og 0m² S-ROM (204 A og 204 B er utelatt).

Rapport

Våtrom - Bad 204

Fra 1997, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og lys på vegg over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.



Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Våtrommet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid for tettesjiktet er passert, det er registrert hull i vegger etter innfestinger og det er ikke tett tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i vegg ved servant og toalett, dette resulterer i at konstruksjonen har forhøyet fuktrisiko. Det er registrert lokalfall ved sluk og en høydeforskjell fra topp overflate gulv ved terskel til sluk som er mindre enn hva som anbefales, noe som ikke er tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet. Videre er det observert stedvis misfarging på gulv- og veggflater samt flere gulvfliser og en veggflis med riss/sprekker. Kun naturlig ventilasjon er etablert på våtrommet, noe som normalt gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

På grunn av våtsonens plassering mot det som vurderes å være et brannskille, ble hulltaking og fuktmåling ikke utført i de mest fuktutsatte delene av våtsonen (gulv). Forsøk på hulltaking fra tilstøtende soverom ble avbrutt da veggen viste seg å bestå av betong.

Det ble i stedet gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten registrerte indikasjoner på fuktskade.

Hulltaking og fuktmåling ble utført fra tilstøtende rom (kjøkken) mot dusjsonen med Protimeter MMS. Målingene viste ingen forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 49,5%, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 10,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng eller oppgradering av våtrommet bør derfor påregnes.

Forsiktig bruk av badekar samt jevnlig rengjøring av sluk anbefales frem til eventuelle oppgraderinger er utført for å redusere fuktbelastningen. Det kan også være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon for å bedre luftutskiftingen og redusere risikoen for skader.

Våtrom - Bad 204 B

Fra 2007, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.



Helhetsvurdering

Det er registrert utettheter på våtrommet. Selger opplyser at dette har medført vannskader nedover i bygget (etasjen under er ikke inspisert). Ved befaring ble det observert svikt i gulvet, sprekker i fuger og fliser, samt misfarging på gulv og vegger. Omfanget av skaden er ikke kjent.

Eksakt årsak til utetthetene er ikke fastslått, men det antas at de skyldes svikt eller utetthet i tettesjiktet, sannsynligvis i dusjsonen.

Utettheter i våtrommets tettesjikt kan føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Dette kan igjen gi risiko for råte-, sopp- og muggdannelse, samt redusert bæreevne i materialer. Skadens fulle omfang og videre konsekvenser kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (utført i vegg mot dusjsone fra soverom). 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. Det ble i tillegg konstatert fuktsymptomer i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt.

Det anbefales å foreta destruktive undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang.

På grunn av ukjent skadeårsak og skadeomfang vurderes det som uforsvarlig å gi et sjablongmessig prisanslag for utbedring. Prisanslag er derfor kun gitt for nødvendige videre undersøkelser for å fastsette skadeårsak, skadeomfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Våtrom - Bad 204 A

Fra 2007, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.

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

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

TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres eller fornyes.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Dusjkabinett bør vurderes etablert for å redusere fuktbelastningen på våtrommet frem til eventuelle oppgraderinger er utført. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å forhindre sen avrenning.

TGIU


Fukt i tilliggende konstruksjoner


På grunn av våtsonens plassering mot det som vurderes å være (brannskiller), er det ikke ønskelig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer (våtzone gulv og våtzone vegg mot dusjsone). Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

I tillegg er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtrommet (fra soverom som er utenfor det området av våtrommet med direkte fuktbelastning). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,5%, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 10,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken - 204

Fra 2005, i følge datostempling på avløpsrør under vask.
Laminat på gulv.
Malt tapét på vegger.
Malt flate i himling.
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Komfyr med avtrekksvifte på vegg.
Komfyrvakt.
Vask med ett-greps armatur.
Vindusventiler.


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

 **TG 2** Ventilasjon og avtrekk

Avtrekket fra kjøkkenviften er avsluttet inne i rommet og er ikke tilkoblet kanal som leder luft ut til friluft. Dette innebærer at mato og fukt ikke effektivt fjernes, men resirkuleres i rommet. Konsekvensen er redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i kjøkkenet, noe som over tid kan påvirke innemiljøet negativt og øke risikoen for kondens, misfarging og materialpåvirkning. Det anbefales å etablere et avtrekk som føres ut til friluft for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og bedre inneklima.

Øvrige rom - 204, 204 A og 204 B

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater med malt tapét.
Himlingsflater med malte flater.
Malte slette innerdører.
Ventilering via vindusventiler.

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

 **TG 2** Ventilasjon


Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverom (største) 204 ved bad og soverom 204 A. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etasje 204, 204 A og 204 B

Etasjeskille av betong.
204
Det er gjort målinger i følgende rom: Begge soverom, stue og kjøkken.

204 A
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom.

204 B
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm i stue 204.
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 vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B

204

-Vannrør av kobber fra 1997 og 2005.
-Avløpsrør av plast fra 1997 og 2005.

204 A og 204 B

-Vannrør av kobber og rør-i-rør system fra 2007.
-Avløpsrør av plast fra 2007.
-Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og hovedstoppekran er plassert i felles gang ved 204 B.

Det gjøres oppmerksom på at vann- og avløpsrør kun er vurdert ut i fra hva som er synlig inne i leiligheten/rommene, uvisst om det er tilkoblet eldre røropplegg. Årstall er hentet fra datostempling på avløpsrør.

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

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

TG 2 Hovedstoppekran Stoppekran til 204 er plassert utenfor leiligheten. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyreproblematikk.

TGIU Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) Felles varmesentral for oppvarming av radiator på soverom (største) 204 og på soverom 204 A, samt forbruksvann til 204, 204 A og 204 B er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg - 204, 204 A og 204 B

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 bygningsfaglige 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: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, brannspill 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.


Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang/korridor.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betong/murverk.

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

 **TG 2** Fasader inkl. kledning

Fasaden har stedvis mindre riss/sprekker og avskallinger, blant annet ved vindu til soverom (største). Eksakt årsak er ikke fastslått, men setninger kan ikke utelukkes. Utbedring anbefales for å hindre fuktinntrengning som over tid kan føre til frostsprengning og forverring av skadene. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle endringer eller økt skadeomfang kan oppdages tidlig og nødvendige tiltak iverksettes.

Dører og vinduer


204
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 1988, fem fra 2006).

204 A
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 1988).

204 B
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 2007)

Inngangsdører med karmen av tre (ukjent alder).

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

 **TG 2** Vinduer

Vinduer fra 1988:
Vinduene er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Malingslitasje som følge av kondenseringsproblematikk er registrert på innsiden, årsak er varmetap fra vinduet og/eller manglende ventilering. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utskifting kan vurderes av energiokonomiske grunner.

Branntekniske vurderinger - 204, 204 A og 204 B

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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: Ja.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, det er ikke registrert brannslukkingsapparat på 204, 204 A eller 204 B.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold - 204, 204 A og 204 B

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

204
I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2. 59 meter og på soverom (største) er takhøyden målt til 2. 60 meter.

204 A
På soverom er takhøyden målt til 2. 61 meter.

204 B
På soverom er takhøyden målt til 2. 25 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Selger informerer om at tank i underetasjen er sanert.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.10.2025

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 bygningskkader, 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 slitasjoner 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 bruksslitasje. 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 varmtvannsbereider 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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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 skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Riss/sprekker i gulvfliser bad 204.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Fasader inkl. kledning - [Riss/sprekk og mindre avskalling fasade, bilde tatt ved vindu til soverom (største) 204.]



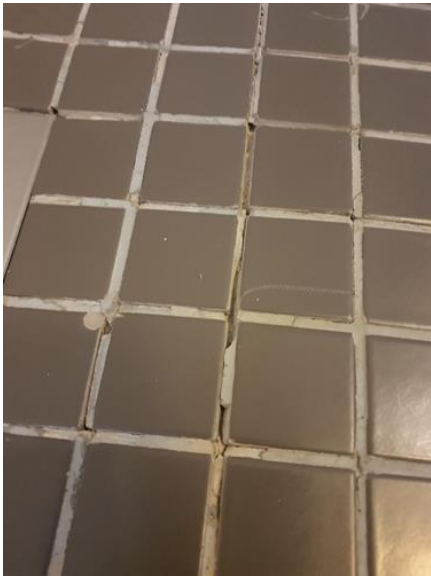
Våtrom - [Fuktmåling i vegg mot dusjsone bad 204, utført fra kjøkken.]



Våtrom - [Fuktmåling i vegg mot bad 204 A, utført fra soverom.]



Våtrom - [Fuktmåling med pigg i vegg mot dusjsone bad 204 B, utført fra soverom.]



Overflater gulv - [Sprekker i gulv bad 204 B.]



Vinduer - [Malingslitasje som følge av kondensering innside vindu.]