

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Dyrlandsvegen 13
3841 FLATDAL
Gnr./Bnr.: 118/19
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 191 m²
Garasje
Bruksareal: 74 m²
Anneks
Bruksareal: 12 m²

Totalt bruksareal (BRA): 277 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Sindre AA

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	30.07.2025
Referansenummer	15074267
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0094
Hjemmelshaver/selger	Einar Dyrland
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Åsne Dyrland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	11.08.2025 13:57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Dyrlandsvegen 13
Postnummer/sted	3841 FLATDAL
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	118/19
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975 i følge selger.		
Garasje	Omrking 1999 i følge selger.		
Anneks	Omrking 1999 i følge selger.		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Dylandsdalen- Åmotsdal i Seljord kommune.
Uteområder opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmur i lettlinkeblokker. Yttervegger, etasjeskille og tak i trekonstruksjoner.
Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 2-lags glass fra byggeår og ukjent årstall.
Verandadør med 2-lags glass fra byggeår. Entredører fra byggeår.
Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: Gang, hobbyrom og tre boder.
1.etasje: Entre, to ganger, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken og tre soverom samt bod med inngang fra utsiden.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Loft - uinnredet / råloft		Annet	11	
		Overflater vegger/undertak	11	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Annet	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
		Annet	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak - Hovedtak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
		Takgjennomføringer	15	Kr 0 - 10 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
		Septiktank	16	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	16	

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)
Underetasje	92			92	
	Gang, hobbyrom og tre boder.				
1.etasje	97	2		99	21
	Entre, to ganger, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken og tre soverom.	Bod.			Overbygget inngangsparti: 9 m2. Veranda: 12 m2.
SUM	189	2		191	21
Total bruksareal: 191 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		53		53	
Loft		21		21	
SUM		74		74	
Total bruksareal: 74 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		12		12	
SUM		12		12	
Total bruksareal: 12 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.

Boligen inneholder 189 m2 P-ROM og 57 m2 S-ROM.

Loft på garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 53 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 21 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 32 m².

Rapport

Våtrom - Bad

Selger opplyser om at bad er 1999. Gulv med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takplater. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
			Vann, avløpsrør samt membran/tettesjikt har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
			Det registreres utettheter rundt rørgjennomføringer og synlig spiker i baderomsplater, og det vurderes at rommet ikke tilfredstiller krav til fukt og lekkasjesikkerhet.
			Utilfredstillende fallforhold og ventilering av rommet.
			Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
			Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra omkring 1995. Gulv med laminat. Vegger med malt flate. Flis mellom benkeplate og overskap. Himling med takplater. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet	
		Overflater vegger	Fug mellom veggflis og benkeplate har behov for fornyng.
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Vannrør	Vannrør 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.
		Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Deler av innredningen ved komfyr er løs og bør festes.
		Avløpsrør	Avløpsrør 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.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med malt flate. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Forholdet kan medføre redusert luftkvalitet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------	---

	TG 2	Vannrør	Vannrør 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.
		Avløpsrør	Avløpsrør 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.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord og laminat. Vegger med panel, tapet og malt flate. Himling med panel og takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeskap på soverom.

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

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

	Overflater gulv	Enkelte gulvflater har diverse riper/merker og gliper mellom gulvbord. Tiltak kan iversettes ved behov.
--	-----------------	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Deler av underetasjen er innredet med panel på vegg og heltrebord på gulv. Øvrig del av underetasjen er uinnredet og er å betrakte som en grovkjeller. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

	TG 3	Helhetsvurdering	Etasjen synlig tilsig av fukt. Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren og gulv som er opplettet. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. På bakgrunn av at det er observert fuktmerker/skader på panel og gulvbord er hulltaking ikke utført. Fuktmåling med pigg i treverk viser vektprosent over 20 i gulv og vegger. Skjulte skader i konstruksjonen er påregnelig. Forholdet indikerer utettheter/funksjonssvikt. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke årsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	TG 2 Annet	Det ble registrert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Det var flere aktive vepsebol i gesims/på loft på befaringsdagen.
--	------------	---

	TG 3 Overflater vegger/undertak	Luftekanaler fra bad og toalettrom er avsluttet på loft. Fare for kondensering. Det ble registrert svertesopp i undertak i de aktuelle områdene. Tiltak for å stoppe ytterligere negativ utvikling bør påregnes.
--	---------------------------------	--

Fuktmerker i undertak i område rundt pipe registrert. Fuktmåling med pigg i tre viser vektprosent over 20. Forholdet kan indikere taklekkasje. Tiltak bør påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Peis med innsats montert i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

	TGIU Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	------------	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2 Innvendige trapper	Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen har ikke håndløper på begge sider. 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 - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

 TG 1

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



Skjevhetmåling

Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i hobbyrom.

 TG 1

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



Skjevhetmåling

Kun mindre skjevheter i rommet som ble målt.

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

Boligen har synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. Varmtvannsbereder av typen Oso på 194 liter fra 2020 montert i kjellerbod. Hovedstoppekran og vannpumpe montert i kjellerbod.

Varmepumpe fra 2017 montert i stue.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

	Stakeluke	Stakeluke er lokalisert i kjellerbod.
--	-----------	---------------------------------------

	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Ifølge selger er det foretatt service på varmpumpe hvert 2 år.
--	---	--

	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen 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. Vannledning til utekran fremstår som noe provisorisk. Tiltak anbefales.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen 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.
		Annet	Slukene i bod med varmtvannsbereder er plassert høyere enn gulvet. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsbereder ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for lekkasjevann anbefales etablert.

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 skrusikringer montert i trappegang.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, 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 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
		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 trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Konstruksjon	
 TG 2	Fasader ink. kledning	Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen. Det gjør oppmerksom på at utførelsen var normal byggeskikk i området på tiden boligen ble bygget. Utvendige fasader har stedvis slitasje. Eksempelvis råteskader på blant annet deler av kledning, bunnsvill ved inngangsparti og forkantbord ved tak over inngangsparti Tiltak anbefales.
	Annet	Det ble registrert aktivitet av mauer i overgang grunnmur/vegg. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår og ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra byggeår. Entredører fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftning. 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. Innsettingsdetaljer, inkl. beslagsløsninger har stedvis slitasje/avflassing. Vedlikehold bør påregnes.
	Dører	Kjellerdør bærer preg av slitasje. Utskiftning bør påregnes. Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Det er ikke montert pakning på dørblad/karm. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekingen er fra 1995. Saltak tekket med takplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Eksempelvis bulker og stedvis rust. Det er stedvis hull etter tidligere innfestning i takplater og enkelte spiker har jobbet seg ut av platene. Lekkagesikkerheten kan ikke verifiseres. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Tiltak bør påregnes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er ikke montert takrenne ved inngangsparti. Takrenne anbefales etablert.
 TG 3	Takgjennomføringer	Fotbeslag rundt skorstein har synlig slitasje og utettheter. Se forøvrig punkt loft. Fotbeslag bør fornyes og eventuelle følgeskader bør utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt overbygget veranda. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,86 meter.

Overbygget inngangsparti ved entre. Gulv med terrassebord.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det ble registrert noe skjevheter i veranda/rekkverk. Det registreres større skjevheter i gulv ved overbygget inngangsparti. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak anbefales.
---	--	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres noe riss/sprekker på grunnmur/murpuss. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånet tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan være med på å øke fuktbelastningen på grunnmuren og underetasjen. 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. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull og privat septiktank fra ukjent årstall.

 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. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje oppført på støpt gulv mot grunn. Yttervegger, etasjeskiller og tak i tre. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Det er ikke montert garasjeporter i garasjen.

Frittstående anneks oppført på fundamenter i stein. Yttervegger i laftet tømmer. Tak med saltaksform tekket med shingel.

 TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at bygningene har en slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak/vedlikehold.
--	------------------	---

Branntekniske vurderinger

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 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: Utgått på dato.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Underetasje mangler røykvarsler.
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 2,27 meter i gang (underetasje) og 2,33 meter i stue.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
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	Det er i følge selger ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 15.07.2025.

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 benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- 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 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.



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [Sluk bad]



Kommentar - [Eksempel på fuktmerker i underetasjen]



Beskrivelse - [Teknisk anlegg]



Grunnmur, fundamenter - [Eksempel på sprekk i grunnmur/murpuss]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Eksempel på råteskader kledningsbord]



Beskrivelse - [Slitasje på takteking/israft]