

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Harpetjønnlia 15  
3804 BØ I TELEMARK  
Gnr./Bnr.: 9/302  
Midt-Telemark kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 292 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 43 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 335 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 10.04.2025

## Bygnings sakkyndig 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

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. 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 og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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 trafikkløysets 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	10.04.2025
Referansenummer	15069712
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0038
Hjemmelshaver/selger	Margit Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Synnøve Gundersen Romtveit
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	07.05.2025 15:06

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Harpetjønnlia 15
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/302
Tomt	Eiet tomt: 770 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1993		
Garasje	2017		

## Byggemåte

Enebolig med garasje og sokkelleilighet beliggende på Folkestad i Bø i Midt-Telemark kommune. Delvis skrånet tomt bestående av plenarealer og diverse beplantning. Gruset gårdsplass.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmur i betongblokker. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer og balkong/verandadører med 2-lags glass fra byggeår. Entredører fra byggeår. Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan inneholder følgende:

Underetasje: Entre, to ganger, bod, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom og garasje.

1.etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

Loftetasje: Gang, bod og tre soverom.

## 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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Underetasje		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Kjøkken - 1.etasje		Ventilasjon og avtrekk	12	
		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflater himling/undertak	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Annet	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Radon		Radon	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	18	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	20	



# 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	128			128	25
	Entre, to ganger, bod, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom og garasje.				Platting.
1.etasje	103			103	105
	Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.				Veranda.
Loftetasje	61			61	4
	Gang, bod og tre soverom.				Balkong.
SUM	292			292	134
<b>Total bruksareal: 292 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		43		43	
		Garasje.			
SUM		43		43	
<b>Total bruksareal: 43 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftetasjonen har et totalt gulvareal (GUA) på 76 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 61 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m<sup>2</sup>.

Boligen inneholder 249 m<sup>2</sup> P-ROM og 43 m<sup>2</sup> S-ROM.

Representant for selger opplyser om at sokkelleilighet er godkjent.

# Rapport

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med flis og panel. Himling med malt slett flate. Vegghengt utslagsvask i metall med ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Membran/tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. - Det er ingen synlig membran i sluk.  
Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Det er ikke etablert elastisk fug i overgang gulv/vegg og glipper er registrert.  
Riss/sprekker i enkelte gulvfliser.  
Tilluftspalte er ikke etablert.  
Redusert avrenningshastighet i avløp.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot bad.  
Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad underetasje

Bad fra byggeår. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med malt slett flate. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare vegger, to-greps blandebatteri og håndduşj. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Bomlyd i gulvfliser. Det er ikke etablert elastisk flisfug i overgang gulv/vegg. Det registreres stedvis manglende flisfug og glipper mellom gulv og vegg.

Membran/tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. - Det er ingen synlig membran i sluk.  
Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.  
Tilluftpalte er ikke etablert.

Det er ikke gjennomført fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering.  
Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med takplater. Dusjhjørne med skyvedører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Gulvstående toalett. Gulvstående servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Riss/sprekker og bomlyd i flere gulvfliser.  
Sprekker i enkelte flisfuger.

Membran/tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. - Det er ingen synlig membran i slukene.  
Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.  
Servant er sprukket.  
Ingen tilluftspalte ved dør.  
Utilfredstillende fallforhold.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 28,4 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt -2,3 grader C.  
Representant for selger opplyser om at det tidligere har vært tilfelle med mauer på badet. Det ble registrert spor etter mauer ved hulltaking.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken - Underetasje

Representant for selger opplyser om at kjøkkenet er fra omkring 2013. Gulv med laminat. Vegger med panelplater. Flis mellom benkeplate og overskap. Himling med malt slett flate. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast fra byggeår.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



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.

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.

## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra byggeår med delvis åpen løsning mot stue. Heltre innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør og avløpsrør i plast.

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

Innredning - Annet


	Innredning	Det registreres noe slitasje på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	
	Ventilasjon og avtrekk	Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.  Representant for selger opplyser om følgende: Forrige avtrekksvifte var defekt og ventilasjonskanal er musedpist. Det vil derfor bli montert ventilator med kullfilter før salg.
	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 belegget og teppe. Vegger med tapet og panel. Himling med takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	TG 2	
	Overflater gulv	Gulvbelegg har diverse riper/merker og stedvis manglende vedheft til underlag. Tiltak anbefales.
	Innerdører	Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Etasjen ligger delvis under terreng. Gulv med flis, heltrebord og laminat. Vegger med panel, panelplater, teglstein og gips. Himling med malt slett flate. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

Garasje med gulv i mur/betong og flis. Vegger med panel og betongstein. Himling med betong og panel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

### TG 2

Overflater gulv

Gulv med heltrebord har diverse riper/merker. Det er riss/sprekker i enkelte gulvfliser og i garasjegov. Tiltak anbefales.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.

Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplektet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Innerdører

Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering.

## Loft - innredet - Loftetasje

Gulv med belegget og teppe. Vegger med panel og tapet. Himling med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeskap på soverom.

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

Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon

### TG 2

Overflater himling/undertak

Det ble registrert fuktmerker på drager ved pipe. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen. Oppfølging anbefales slik at tiltak kan iverksettes.

Overflater gulv

Gulv bærer noe preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Ingen tilkomst bak knevegger og konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen synes å ha redusert ventilering. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.




Innerdører

Enkelte innerdører går tregt og har behov for justering.

## Loft - uinnredet / råloft

---



Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater vegger/undertak - Statikk						
 TG 2	<table><tr><td>Kontroll av diffusjonssperre</td><td>Det er ikke registrert dampsperre over mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak bør påregnes.</td></tr><tr><td>Konstruksjonsoppbygging</td><td>Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Tilstrekkelig ventilering av loftet bør etableres.</td></tr><tr><td>Annet</td><td>Det ble registrert spor etter gnagere. Se også selgers egenerklæringskjema samt rapport etter skadesyrbesiktigelse.</td></tr></table>	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre over mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak bør påregnes.	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Tilstrekkelig ventilering av loftet bør etableres.	Annet	Det ble registrert spor etter gnagere. Se også selgers egenerklæringskjema samt rapport etter skadesyrbesiktigelse.
Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre over mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak bør påregnes.						
Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Tilstrekkelig ventilering av loftet bør etableres.						
Annet	Det ble registrert spor etter gnagere. Se også selgers egenerklæringskjema samt rapport etter skadesyrbesiktigelse.						
 TGIU	Inspeksjonsmulighet Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.						

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

---


Elementpipe fra byggeår. Vedovn montert i stue 1. etasje og stue underetasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
 TGIU	Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. 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 - Loftetasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: To soverom.

 **TG 2**      Skjevhetmåling      |      Det er noe skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på et soverom målt til 15mm.  
Forøvrig kun mindre skjevheter i det andre rommet som ble målt.  
Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt gulv mot grunn.

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.


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

Boligen har synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør samt avløpsrør i plast fra byggeår. Hovedstoppekran samt varmtvannsberedere av typen oso på 198 liter fra 1994 og ukjent liter/årstall montert på vaskerom.

Sentralstøvsuger montert i garasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran						
 TG 2	<table><tr><td>Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>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.</td></tr><tr><td>Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>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.</td></tr></table>	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	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.	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.
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.						
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.						
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.						
 TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.						

## Radon

 TG 2	Radon Det er foretatt måling av radon. Målinger viser verdier over tiltaksgrense. Se bilde for ytterligere informasjon.
---	--

## Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer montert i gang (underetasje).

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 sikringssskap: Nei.

Representant for selger sine opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp 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: Egeninnsats av faglært.

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.

Se forøvrig uttalelse om det elektriske anlegget (se bilde).

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

Noe slitasje og elde er registrert. Eksempelvis råteskader ved enkelte dører/vinduer. Tørresprekker deler av kledningen og eksponerte deler av dragere. Tiltak anbefales.

## Dører og vinduer

Vinduer og balkong/verandadører med 2-lags glass fra byggeår. Entredører fra byggeår.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Det ble registrert punkterte glass/vinduer på soverom i loftetasje. Utskifting av glass anbefales.

Dører

Ytterdører er av eldre dato og enkelte har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

## Yttertak - Hovedtak

---

Taktekkingen er fra byggeår. Saltak tekket med takstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Taktekkingen inkludert takrenner/nedløp og beslag bærer preg av elde og slitasje. Det registreres blant annet avflassing og stedvis knekt/ødelagt takstein som bør utbedres. Det er ikke registrert lekkasjer men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra soverom til sydvendt overbygget balkong. Gulv belagt med tremmer. Rekkverk i tre. Rekkvershøyden ble målt til 0,87 meter.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det registreres stedvise tørrsprekker og malingsavflassing. Tiltak anbefales.

Tettesjiktet er vurdert til å ha en slitasjegrad/alder som tilsier usikker rettlevetid. Tettesjikt av eldre dato har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Denne type konstruksjon krever ventilasjon mellom sjiktene. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Veranda rundt boligen oppført i trekonstruksjoner. Tekket garasjetak utgjør deler av veranda. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,91 meter. Representant for selger opplyser om at tekking på garasjetak er fra omkring 2005.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Deler av rekkverket er løst og er stedvis skjevt.

Det registreres slitt overflatebehandling, tørrsprekker og noe råteskader. Tiltak bør påregnes.

Tekking over garasjetak bør beskyttes.

## Terrasser / platting på terreng

---

Platting oppført i trekonstruksjoner. Gulv med terrassebord.



TG 2

Platting på terreng

Terrassebord har slitasje og noe råteskader. Tiltak anbefales.



TGIU



Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Grunnmur, fundamenter

---


Grunnmur i betongstein.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Byggegrunn	
	Byggegrunn	Representant for selger opplyser om at boligen er bygget på fjell/steinfylling.
 TG 2	Grunnmur	Det registreres mindre riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår. Skrånet tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren.</p> <p>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 "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.</p>
---	------------------	--

## Forstøtningsmurer

---


Diverse forstøtningsmurer av betongstein.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Forstøtningsmurer	
---	---	--

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 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.
---	--	--

# Frittstående byggverk

Frittstående garasje oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmur i lettklinkeblokker. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Garasjeporter i metall med elektriske portåpnere.



Frittstående byggverk

Noe pussavskaling og salt/kaltutslag er registrert på grunnmur. Forholdet kan tyde på fuktvandring i konstruksjonen.  
Garasjedør går tregt. Tiltak anbefales.  
Det registreres noe riss og sprekker i garasjegulv. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## 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: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Utgått på dato.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Se beskrivelse under.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Det er ukjent om det er etablert brannskillende konstruksjon i underetasje eller om utførelsen er korrekt. For å sikre at de branntekniske kravene er oppfylt, bør det gjennomføres en utvidet kontroll av brannskillende konstruksjoner utført av en kvalifisert brannteknisk fagperson.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,36 meter i stue (1. etasje), soverom (loftetasje) og 2,34 meter i stue (underetasje).

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.  
Dør mellom entre og gang i underetasje fremkommer ikke på tegninger.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt rapport vedrørende skadedyrbesiktigelse, datert 09.04.2025.

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

Fremlagt samsvarserklæring. Se bilde.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er fremlagt. Se bilde.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Tilsyn ved fyringsanlegg utført 29.01.2021 med følgende kommentar:  
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 08.04.2025.

## 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 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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### 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.

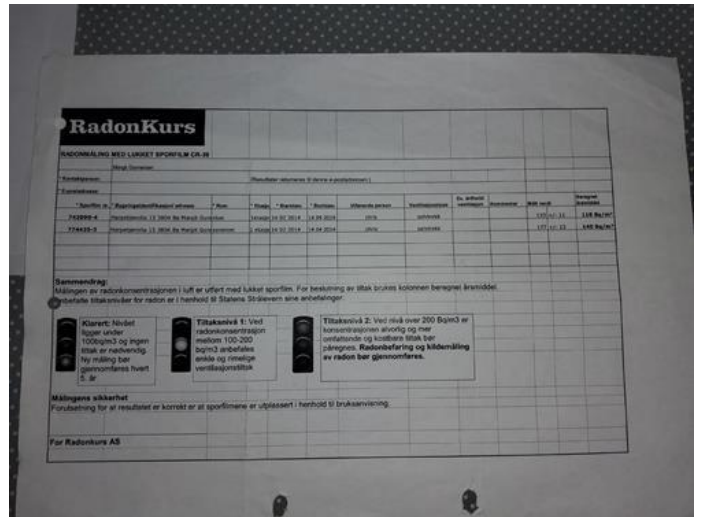
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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.



Kommentar - [Tilbakemelding etter utbedringer på tilsyn]



Radon - [Radonmålinger]



Beskrivelse - [Loft]



Kommentar - [Sluk dusjsone bad 1.etasje]



Kommentar - [Sluk bad 1.etasje]



Beskrivelse - [Sikringskap]

PLAN NR	PLASSBETEGNING	STØRTELSE	STØRTELSE	STØRTELSE
1	Kjøleskap	20	2,5	
2	Kjøleskap	16	2,5	
3	Kjøleskap	16	2,5	
4	Oppvaskemaskin	16	2,5	
5	Sveiserom, frysing, lapp	16	2,5	
6	Etage	16	2,5	
7	Rod + vektstasjon	16	2,5	
8	Sveiserom, sød og dør på loft	16	2,5	
9	Sveiserom, høringsgarn på loft	16	2,5	
10	N.V.T.	16	2,5	
11	Oppvaskemaskin	16	2,5	
12	Sveiserom, sød + vektstasjon	16	2,5	
13	Trapp			
14	Kjøleskap			
15	Oppvaskemaskin			
16	Oppvaskemaskin			
17	Kjøleskap	20	2,5	
18	Kjøleskap	16	2,5	
19	Oppvaskemaskin	16	2,5	
20	N.V.T.	16	2,5	
21	Etage	16	2,5	
22				
23	Oppvaskemaskin			
24	Oppvaskemaskin	16	2,5	

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Teknisk anlegg]



Våtrom - [Sluk bad underetasje]



Beskrivelse - [Sluk vaskerom]

Info. om elektrisk anlegg i.f.m. salg.

Harpetjønnlia 15, 3804 Bø i Telemark

Anlegg installert i byggår -94-95 etter FEB.91

Et installatør: Bø Installasjon AS

Elektriker: Synnøve Romsvell

Ingen dokumentasjon på arbeid før 01.01.1999

Ting som kunde utbedret:

Sikringskapp:

- Materialer fra boligen var ny og mer enn 30 år gammel.
- Anbefaler å skifte ut automatsikringer og jordfeilvarsling med jordfeilautomater.
- Seriemaler til leilighet er montert av nettselskap, anbefaler å bytte ut med en digital.
- Montere overspenningsvern.

Etablere komfyrvakt i begge etasjer.

Bad 1. etg.

Vegghuke til lampe over speil har løst i vegg, oppfaga ved bytte av lampe. Der går det og kabel/spot anlegg til uttrekkskuffe. Det var opprinnelig mekanisk uttrekk, men ved en inspeksjon senere så ble det krav om elektrisk. Derfor ble det kabel fra boks til vifte.

Dobbeltbryter/brønnevender i de fleste rom er til taklampe og stikk, over vindu.

Rør ut på kjøkkenvegg til hage for vask er beregnet til benkarutløp. Kjøkkenrenning ble endra på.

Sveiserom leilighet: Stikk, ved gulv under bryter til bad er utført av en elektriker som var løselig.

Stikk, ute på veranda går på bryter til utelampe. Blei montert i etterkant.

Trappe/Endevender i begge etasjer til stikk, på vegg i trappoppgang.

Anbefaler nye eiere ein samhengig ek kontroll.

Synnøve Romsvell, 11.04.2025

Beskrivelse - [Informasjon elektrisk anlegg fra selgers representant]

Samsvarserklæring

Kunde			
Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordningsnummer
Margit Gundersen	Harpetjønnlia 15	3804 Bø i Telemark	
Kontaktperson	Telefon	E-post	
Anlegg			
Anleggsbeskrivelse			
IT 230			
<input type="checkbox"/> Nyinstall	<input checked="" type="checkbox"/> Minde utvidelse	<input type="checkbox"/> Store utvidelse	<input type="checkbox"/> Ombygging/rehabilitering
<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Modulid	Boligmappenummer
Harpetjønnlia 15	3804 Bø i Telemark		
Pløegret installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målestnummer
Utørt iht. følgende forskrift		Utørt iht. følgende standard(er)	
FEL		FEB 91, NEM 400:2014	
Type bolig		Enebolig m/leilighet	
<input type="checkbox"/> Prosjektering		<input checked="" type="checkbox"/> Utøvelse	
Utørbildet av			
Firma/navn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rauland Energi AS	3864 Rauland		911770154
Elektronkrets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
EL5553	Synnøve Romsvell	90571907	post@raulandenergi.no
Beskrivelse			
2017: Installert lys og stikk i ny garasje, samme kurs som garasje i bolig. Tlferskabel er nedgravd.			
2014: Kjellerleilighet blei pussa opp i 2014 og det blei skifta ut brytere og stikk.			

Kommentar - [Samsvarserklæring]