

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skjelbreidvegen 179
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 9/501
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 224 m²
Låve
Bruksareal: 360 m²

Totalt bruksareal (BRA): 584 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

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 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	29.04.2025
Referansenummer	15070878
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0051
Hjemmelshaver/selger	KATRINE MJELVA ØSTERGAARD
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Jon Heldal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	12.05.2025 08:08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skjelbreidvegen 179
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/501
Tomt	Eiet tomt: 10300 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1943 Kilde: Eiendomsverdi	2013 ifølge tidligere takstrapport	
Låve	Ukjent		

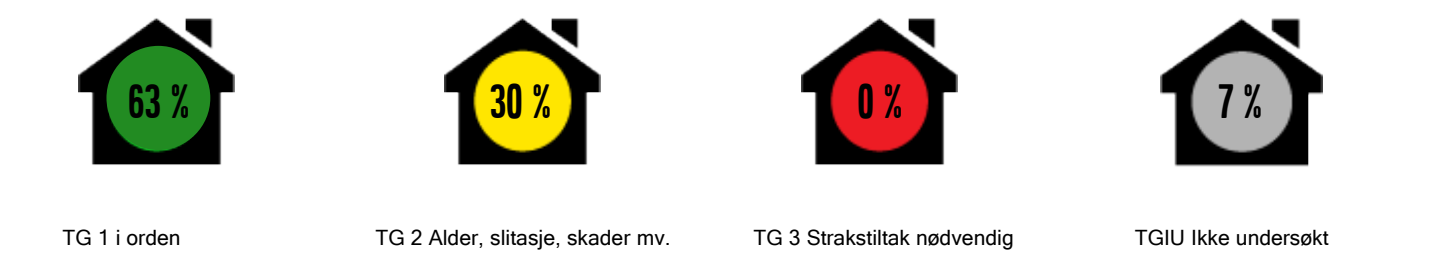
Byggemåte

Frittliggende småbruk "Breiva Gjestegård" med enebolig, låve, grillhytte og "glampingtelt", beliggende i Årmodalen i Bø i Telemark, i MidtTelemark kommune. Separat utleiedel med egen inngang i kjelleren. Innkjøring via privat stikkvei til gruset gårdsplass med oppstillingsplasser for flere biler. Opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning. Adkomst via overbygd inngangsparti/veranda på 3 m2. Platting på 23 m2. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Elektrisk, vannbåren gulv- og radiatorvarme med jordvarme, samt vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med laftet tømmer og stående trekledning. Saltak tekket med tegltakstein. Vinduer med koblede ett-lags glass og to-lags glass. Ytterdører i sandwichkonstruksjon med glassfelt.

Boligen inneholder følgende:
Kjeller:
Entre, spisestue, kjøkken, bad, bod, vaskekjeller, teknisk rom og ett soverom.
1.etasje:
Entre, gang, stue, kjøkken, spisestue, to bad, bod og ett soverom.
2.etasje:
Gang, bod og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - bad 1 enebolig		Ventilasjon	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - bad 2 enebolig		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - bad utleiedel		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Overflater vegger	12	
Våtrom - stort bad, låven		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	13	
		Fallforhold (gulv)	13	
Våtrom - lite bad, låven		Ventilasjon	14	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	14	
		Fallforhold (gulv)	14	
Kjøkken - låven		Innredning	14	
Kjøkken - enebolig		Overflater gulv	15	
Kjøkken - utleiedel		Overflater gulv	15	
		Innredning	15	
Toalettrom (Ikke våtrom) - låven		Ventilasjon	16	
Øvrige rom - enebolig		Overflater gulv	16	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - enebolig/uteleiedel		Overflater vegger	17	
		Overflater gulv	17	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	17	
		Innerdører	17	
		Annet	17	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	18	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Konstruksjonsoppbygging	18	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	18	
Etasjeskiller - kjeller, 1.etasje og 2.etasje		Skjevhetmåling	19	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	20	
Dører og vinduer		Vinduer	21	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	21	
		Konstruksjon	21	
		Inspeksjonsmulighet	21	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	21	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	21	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	22	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	22	
Frittstående byggverk - låve		Helhetsvurdering	23	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	75			75	
	Entre, spisestue, kjøkken, bad, bod, vaskekjeller, teknisk rom og ett soverom				
1.etasje	82			82	26
	Entre, gang, stue, kjøkken, spisestue, to bad, bod og ett soverom				Inngangsparti (3 m2), plåtting (23 m2)
2.etasje	67			67	
	Gang, bod og tre soverom				
SUM	224			224	26
Total bruksareal: 224 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låve	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		42		42	
		Garasje			
1.etasje		172	37	209	
		Kjøkken, to bad, toalettrom, selskapslokale, teknisk rom og to boder	Innglasset veranda		
2.etasje		42		42	
		Lagringsloft			
Loft		67		67	
		Lagringsloft			
SUM		323	37	360	
Total bruksareal: 360 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i kjelleren er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er tilgjengelige i hoveddelen. Stue er ikke etablert, men spisestue. Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 73 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 67 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

2.etasjen i låven oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som bruksarealer. 2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 77 m², men grunnet skråk/lav takhøyde er kun 42 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 35 m².

Det gjøres oppmerksom på at arealene i låven ikke er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at bygningen ikke oppfyller ikke alle hovedfunksjoner slik at bygningen kan vurderes som en selvstendig boenhet. Vurdering av romfunksjoner baseres på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

Overbygd inngangsparti er oppmålt til 3 m² (TBA).

Platting er oppmålt til 23 m² (TBA).

Boligen inneholder 190 m² P-ROM og 34 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - bad 1 enebolig

Bad fra 2012 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte vegger.
Himling med malt trepanel.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil, overlys og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksvifte i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,0 %, temperatur 22,0 grader C og duggpunkt 3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyng av slukmansjett og klemring bør påregnes.
		Fallforhold (gulv)	Gulvet er tilnærmet flatt. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.

Våtrom - bad 2 enebolig

Bad fra 2014 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv med oppkantfliser og varmekabler.
Vegger med våtromsplater.
Himling med ubehandlet trepanel.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil, overlys og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksvifte i vegg.

 TG 1

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,1 %, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt 3,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Det vurderes at det er benyttet fugemasse i plateskjøter. Underkant veggplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er observert skader i nedre del av platene. Levetiden vil derfor være redusert.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsyn. Enkelte flisfuger har behov for utbedring.
	Fallforhold (gulv)	Det registreres stedvis motfall rundt sluk. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm og det kan ikke verifiseres at det er etablert membranoppkant ved dør. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TGIU	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Dokumentasjon er ikke fremlagt. Bør anskaffes hvis mulig. Slukmansjett er observert under klemring i sluk.
---	---	--

Våtrom - bad utleiedel

Bad fra 2014 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv med belegget og varmekabler.
Vegger med våtromsplater.
Himling med mdf panel.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Overskap, speil og overlys.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksvifte i vegg.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Sanitærutstyr / innredning	
	Overflater vegger	Det vurderes at det er benyttet fugemasse i plateskjøter. Det er observert skader i nedre del av platene. Levetiden vil derfor være redusert.
	TGIU Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Dokumentasjon er ikke fremlagt. Bør anskaffes hvis mulig. Belegg er observert under klemring i sluk. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - stort bad, låven

Bad fra 2014 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulv med polert/lakkert betong og varmekabler.

Vegger med malt trepanel.

Himling med beiset trepanel.

Vegghengt servant med ett-greps armatur.

Speil, overlys og stikkontakt.

Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.

Gulvstående toalett.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Avtrekksvifte i himling.

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

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

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater gulv	Enkelte sprekker er observert. Bør holdes under oppsyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Gulvet er tilnærmet flatt. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - lite bad, låven

Bad fra 2014 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulv med polert/lakkert betong og varmekabler.

Vegger med laftet tømmer og malt trepanel.

Himling med beiset trepanel.

Vegghengt servant med ett-greps armatur.

Speil, overlys og stikkontakt.

Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur og håndddusj.

Gulvstående toalett.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Avtrekksvifte i himling.



TG 1

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

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



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv)

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - låven

Gulv med polert betong.

Vegger med laftet tømmer. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Himling med ubehandlet trepanel.

Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, underlimt oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.

Nisje for oppvaskmaskin, to komfyrer og kjøleskap.

To veggmonterte avtrekksvifter.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.



TG 1

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

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



TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen har en del slitasje. Utskifting av enkelte deler kan vurderes.



TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Kjøkken - enebolig

Kjøkken fra 2012 med åpen løsning mot spisestue.

Gulv med malte gulvbord.

Vegger med laftet tømmer.

Himling med malt trepanel.

Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.

Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Veggmontert avtrekksvifte.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

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

TG 2 Overflater gulv Gulvoverflaten bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Kjøkken - utleiedel

Kjøkken fra 2014 med åpen løsning mot spisestue.

Gulv med gulvbord.

Vegger med malte flater.

Himling med malt, slett flate.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate i tre, nedsenket oppvaskkum i porselensmateriale og ett-greps armatur.

Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Veggmontert avtrekksvifte.

Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

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

TG 2 Overflater gulv Gulvoverflaten bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innredning  Kjøkkeninnredningen har en del slitasje. Utskifting av enkelte deler kan vurderes.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Toalettrom (Ikke våtrom) - låven

Gulv med polert betong.
Vegger med malt trepanel.
Himling med beiset trepanel.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Speil.
Gulvstående toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre redusert luftkvalitet.

Øvrige rom - enebolig

Gulvflater belagt med gulvbord. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Vannbåren radiatorvarme i 2. etasje.
Vegger med laftet tømmer og malt trepanel.
Himlinger/skråtak med malt, beiset og ubehandlet trepanel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Ventilasjon	Ventilering via ventiler. Bør holdes åpne for tilstrekkelig ventilasjon.
		Overflater vegger	Det er observert fuktmerker enkelte steder. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
		Innerdører	Innerdører bærer preg av alder. Tiltak kan vurderes.
	TG 2	Overflater gulv	Enkelte gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - enebolig/utleiedel

Underetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med fliser og gulvbord. Vannbåren gulvvarme i entre. Ubehandlet betongdekke i deler av etasjen.
Vegger med malte flater. Ubehandlet betong og trepanel i deler av etasjen.
Himlinger med malte, slette flater. Ubehandlet trepanel og gips i deler av etasjen.
Profilerte innerdører.
Garderobeskap i entre.
Vaskekjeller med veggmontert utslagsvask i metall, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1

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

Overflater himling - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Ventilasjon	Ventilering via ventiler. Bør holdes åpne for tilstrekkelig ventilasjon.
--	-------------	--

 TG 2	Overflater vegger	Enkelte hakk/merker er observert. Det er observert fuktmerker og kalk/saltutslag i bod. Kan skyldes kapillært oppsug. Bygningen er fra en tid hvor det ikke var vanlig med fuktsperre mot grunn. Det registreres riss/sprekker på vegg i teknisk rom, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Selger opplyser at forholdet oppleves som stabilt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Gulvbord bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren og gulv som er opplektet. Konstruksjonene er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er valgt for å belyse skaderisiko. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 80,3 %, temperatur 12,1 grader C og duggpunkt 8,9 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes.
	Innerdører	Innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det er ikke etablert membran/tettesjikt i vaskekjeller. Vaskekjelleren oppfyller derfor ikke dagens krav til våtrom, og rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Tiltak bør påregnes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Statikk

	Statikk	Plassbygd takkonstruksjon. Noe skjevheter er observert. Tilstand som forventet med tanke på alder.
--	---------	--

	TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Bør holdes under oppsyn.
--	------	------------------------------	---

		Konstruksjonsoppbygging	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere og treskadeinsekter. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
--	--	-------------------------	--

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

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Vedovn av merket Dovre i spisestue, utleiedel.
Peisovn av merket Aduro i stue, enebolig.
Vedkomfyr av merket Oslo Metallstøberi No 29 på kjøkken, enebolig.
Vedovn av merket Ulefos No 72 på soverom 3.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen er rehabilitert med innvendig pipeløp av metall. Kontrollerklæring vedrørende: "Rehabilitering av pipe, nye uttak til ovner + membran på ett bad" er fremlagt. Datert 25.03.2014. Rehabilitering av skorstein er et søknadspliktig tiltak. Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt, og det kan derfor ikke verifiseres om tiltaket er omsøkt/godkjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	----------------------------	--

Innvendige trapper

Svingtrapp i trekonstruksjon i eneboligen.
Lakkerte vanger og trinn.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er målt til 0,68 meter.

Rettrapp i trekonstruksjon i utleiedelen.
Beisete vanger og trinn.

	TG 2	Innvendige trapper	Rekkverkshøyden i 2. etasje er lavere enn dagens krav. Trappene er slitt/aldringspreget. Trapp i eneboligen har ikke håndløper på begge sider. Trapp i utleiedelen har ingen håndløpere. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.
--	------	--------------------	---

Etasjeskiller - kjeller, 1.etasje og 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter.
I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Kjeller:
Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.
1. etasje:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.
2. etasje:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 2 og 3.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i 2.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på soverom 3 er målt til 25 mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plastmateriale.
Hovedstoppekran, trykktank, samlestokker for rør-i-rør systemet og vannbåren varme, varmtvannsbereder av merket OSO Super S 200 fra 2012 tilknyttet enebolig og utleiedel, samt jord/vann varmepumpe av merket Thermia tilknyttet vannbåren varme plassert på teknisk rom.
Samleskap for rør-i-rør systemet på bad, utleiedel.
Siklemikk på baderomsvegg.
Hovedstoppekran, trykktank, samleskap for rør-i-rør systemet og varmtvannsbereder av merket OSO S 300 fra 2018 tilknyttet låven plassert på teknisk rom.
Drenering fra samleskap på vegg i teknisk rom.
Naturlig ventilasjon.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder fra 2012 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.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg
(eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Radon



TGIU

Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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: 2012

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

Beskrivelse av EI-anlegg:

Ifølge huseier er det elektriske anlegget rehabilitert i 2012.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i vaskekjeller.

Fordeling i entre, utleiedel.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt tilknyttet låven er plassert på teknisk rom i låven.

Fordeling i bod i låven.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Opprinnelig del er oppført i laftet tømmer.

Tilbygg i reisverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Aldersslitasje er observert på kledningen og tømmerfasader. Sprekker i endeveden. Angrep fra treskadeinsekter er observert. Bør holdes under oppsyn. Musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner har behov for utbedringer. Det er observert skader etter tidligere angrep fra hakkespett flere steder på vindskier. Fare for fukt i konstruksjonen. Enkelte råteskader er observert på lafteknuter. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Vinduer med ett-glass + 2-lags isolerglass i kjeller og tilbygg.
Fra 2012.
Koblede ett-lags glass i 1. etasje og 2. etasje.
Vurdert å være fra byggeår.
Rammer og karmen i tre.
Ytterdører i sandwichkonstruksjon med isolerglassfelt.
Fra 2011 mot entre, utleiedel.
Fra 2011 mot entre, enebolig.
Fra 2013 mot gang, enebolig.

 **TG 1**

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

 **TG 2**

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Yttertak

Saltak tekket med tegltakstein.
Yttertaktekking med ukjent alder.
Selger opplyser at undertak, sløyfer og lekter er skiftet i 2011 med egeninnsats.
Takrenner og nedløp, samt takhatt for ventilasjon og skorstein i metall.
Stigetrinn og snøfangerutstyr på tak.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje. Taktekkingen er noe moseodd. Det er observert enkelte knekte takstein. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Konstruksjon	Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Inspeksjon ikke mulig. Skjulte skader kan ikke utelukkes. TG 2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet i henhold til NS3600.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan og stigetrinn på tak, med den begrensning dette innebærer. TG 2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Overgang mellom tak og vegg er vurdert til å ha mangelfulle tettetdetaljer. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er etablert snøfangerutstyr kun på deler av taket. Snøfangerutstyr er anbefalt mot naturlige gang- og oppholdsarealer.

Terrasser / platting på terreng

Overbygd inngangsparti/veranda på 3 m².
Verandaen har støpt betongdekke og rekkverk av tre med stående spiler.
Utebelysning og stikkontakter.

Utgang fra gang til platting på 23 m².
Plattingen er belagt med skiferheller.
Utebelysning og stikkontakter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

 Platting på terreng Det er observert noe skjevheter. Tiltak kan vurderes.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.

 **TG 2** Grunnmur Det registreres riss/sprekker på grunnmur enkelte steder, eksempelvis ved tilbygg og på nordvestlig hjørne. Skråriss er observert i teknisk rom. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er opplyst fra selger å være fra 2011.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann - Annet

 Informasjon Bygningen er fra en tid hvor det ikke var vanlig med fuktsperre mot grunn. Kapillært oppsug kan ikke utelukkes.

 **TG 2** Terrengfall fra grunnmur Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.
Privat minirensesanlegg.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra 2011.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank - Annet

	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Samsvarserklæring for "terrengarbeider ifbm. installering av minirensesanlegg, montering av minirensesanlegg og innvendige sanitæranlegg" er fremlagt. Datert 19.06.2019.
	Septiktank	Rapport fra serviceavtale på minirensesanlegg er fremlagt. Datert 29.04.2024. Ingen kommentarer i rapporten.
	Informasjon	Det foreligger tinglyst rett for denne eiendommen til å ta ut grunnvann som kommer fra eiendommen som har Gnr. 9, Bnr. 58. Datert 25.11.2009.

Frittstående byggverk - låve

Bygningen er oppført på grunnmur og søylefundamenter i betong.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med stående trekledning.
Saltak tekket med betongtakstein.

Låven er delvis innredet med kjøkken, innglasset veranda, to bad, toalettrom, selskapslokale og teknisk rom.
Det foreligger godkjent brann- og rømningsplan for 68 personer.
Stikkontakter og belysning.
Innlagt vann tilknyttet eget borrehull, og avløp.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det er observert enkelte setningsskader. Råteskader er observert på kledning, samt i vegg- og takkonstruksjon. Taktekkingen bærer preg av alder.

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: Ja, vedrørende låven
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Kjeller: I spisestue er takhøyden målt til 2,06 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,06 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,22 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,21 meter.
2. etasje: På soverom 2 er takhøyden målt til 2,15 meter og på soverom 3 er takhøyden målt til 2,14 meter.

Til informasjon:
Kjelleren og 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.
Deler av 2. etasje har skråtak.
Laveste takhøyde under skråtak på soverom 2 er målt til 1,43 meter.
Laveste takhøyde under skråtak på soverom 3 er målt til 1,42 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Datert 11.02.2012 og 02.12.2014. Se "Kommentar til areal". Ferdigattest for "Tilbygg og utsleppsløye" er fremlagt. Datert 30.04.2014. Midlertidig bruksløyve for "Bruksendring fra kjellar til utleigedel" er fremlagt. Datert 15.09.2016. Ferdigattest for "Bruksendring av låve til servicebygg og oppføring av glampingtelt på plaattinger oppført på stolper" er fremlagt. Datert 09.05.2025.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier 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	Følgende samsvarserklæringer er fremlagt: Datert 19.06.2019 vedrørende: "Brannalarmanlegg og ledesystem". Datert 05.05.2025 vedrørende: "Lagt opp nytt elektrisk anlegg i låve. Har også lagt opp underfordeling i boden i låven. Det er lagt opp 1 stigekabel som forsyner 2 stk strømsøyler (Telt 1 og 2) samt går til et sikringsskap lenger opp i skogen. Det er lagt opp 1 stigekabel til sikringsskap på platting til telt 3, 4, 5 og 6."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Rapport fra Midt-Telemark kommune er fremlagt. Ingen kommentarer i rapporten. Siste tilsyn utført 22.11.2016. Siste feiing utført 01.09.2021. Uavhengig kontroll av brannkonsept er fremlagt. Datert 20.06.2019.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Fremlagt dokumentasjon, datert 15.05.2023. "Referanse: Låven" viser følgende: Kimtall: 190. Grenseverdi: 100.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 28.04.2025.

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 lekk. 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 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, 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, varmepumper, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Bø Installasjon A/S		Type:	IT 230 V
3800 Bø		Tilkobl.	L1, L2, L3
TLF: 35 06 03 50		Anlegg:	Breve
Kursfortegnelse		Skr.	A
Kursfortegnelse		Skr.	A
1	Oppraskmaskin og kjøleskap	16 A	2 x 2,5
2	Lys og stikk, kjøkken	16 A	2 x 2,5
3	Lys og stikk, kjøkken	16 A	2 x 2,5
4	Stue	16 A	2 x 2,5
5	Bad og soverom 1 etg + vf	16 A	2 x 2,5
6	2 etg	16 A	2 x 2,5
7	V.v tank	16 A	2 x 2,5
8	Tilbygg bad, gang og lys og stikk vaskerom kjøler	16 A	2 x 2,5
9	Vannpumpe og rensanlegg	16 A	2 x 2,5
10	Vaskemaskin kjøler	16 A	2 x 2,5
11	Komfy	25 A	3 x 6
12	Jordfeibryter kurs 13		
13	Låve	32 A	3 x 25 AL
14	Vannpumpe	25 A	3 x 6
15	Vaskemaskin bad tilbygg	16 A	16 A
16			
17			
18	Komfy vakt		
19	Overbelastningsvern (hovedbryter)	63 A	3 x 50 AL
20	Over spenningsvern		
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Fordeling utleiedel]

Bø Installasjon A/S		Anlegg	Løslighet Breve
3800 Bø		Tilkobl. fase	L1, L2, L3
TLF: 35 06 03 50		Kursfortegnelse	2 x 10 mm ²
Kursfortegnelse		Skr.	A
1	Bad og vaskemaskin	16 A	2 x 2,5
2	Komfy	25 A	2 x 6
3	Oppraskmaskin	16 A	2 x 2,5
4	Stikk, kjøkken	16 A	2 x 2,5
5	Stikk, stue	16 A	2 x 2,5
6	Vf, gang, soverom, lys kjøkken og stue, Lys bad og vf 2 etg.	16 A	2 x 2,5
7	Hovedbryter		
8	Måler for løslighet		
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap, låven]

Bø Installasjon A/S		Anlegg	Breve
3800 Bø		Tilkobl. fase	L1, L2, L3
TLF: 35 06 03 50		Stikkledning:	Pho 3 x 95
Kursfortegnelse		Skr.	A
1	Komfy 1	25	2 x 6
2	Komfy 2	25	2 x 6
3	Oppraskmaskin	16	2 x 2,5
4	Stikkledning over kjøkken brett mot veranda	16	2 x 2,5
5	Stikkledning over kjøkken brett mot teknisk rom	16	2 x 2,5
6	Lys kjøkken og veranda	16	2 x 2,5
7	Vannpumpe kjøkken	16	2 x 2,5
8	Vannpumpe kjøkken	16	2 x 2,5
9	Lys og stikkledning bad, wc og hvelv	16	2 x 2,5
10	V.v. tank og stikkledning jordfeibryter	16	2 x 2,5
11	Vannpumpe	16	2 x 2,5
12	Vannpumpe	16	2 x 2,5
13	Stikkledning veranda	16	2 x 2,5
14	Stikkledning kjøkken	16	2 x 2,5
15	Regner telt Lys 2	32	3 x 25
16	Lys L1, L2, L3	32	3 x 25
17	Stikkledning stue	32	3 x 25
18	Kjøleapparat vaskemaskin kjøkken for kurs 7		
19	Kjøleapparat vaskemaskin kjøkken for kurs 8		
20	Jordfeibryter (kurs 18)		
21	Overbelastningsvern		
22	Overbelastningsvern	80	3 x 95
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Fordeling, låven]

Be installasjon A/S		Anlegg:	Bygge Gjenstand
3800 Bø		Tilbudt. Fase:	L1 - L2 - L3
TLF: 35 06 03 50		Utskledning:	Pris 3 x 25
Kursfortegnelse		Stør. A	Ledsn. hver
1	Bygges idet		1 x 25
2	Hovedbryter	50	2 x 25
3	Lys bely. 1 stk	15	2 x 25
4	Lys og gjenstander 2 stk bely	15	2 x 25
5	Utskledning ved arbeidsbely 1 stk bely	15	2 x 25
6	2 stk utskledning bely	15	2 x 25
7	Utskledning i nedgang og stikkontakt ved skriningskap	15	2 x 25
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 1 enebolig]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 2 enebolig]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad utleiedel]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmerker kjellerbod]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Grunnmur, fundamenter - [Riss/sprekker i grunnmur]



Grunnmur, fundamenter - [Riss/sprekker i grunnmur]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Manglende musesperre i ytterhjørne]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Manglende musesperre i ytterhjørne]



Fasader ink. kledning - [Råteskadet lafteknute]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Overgang vegg/tak]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, stort bad låve]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, lite bad låve]