

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Oppheimjordet 10A
3801 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 51/475
Seksjonsnr. : 9
Midt-Telemark kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 86 m²
Utvendig bod ved carport
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 91 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.10.2025
Referansenummer	15076496
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0141
Hjemmelshaver/selger	Einar Uvsløkk
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	23.10.2025 00:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Oppheimjordet 10A
Postnummer/sted	3801 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	51/475
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 6694 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2019		
Utvendig bod ved carport	2019		

Byggemåte

Selveierleilighet i 1. etasje i 4-mannsbolig tilhørende Oppheimjordet sameie i Breisås, Bø i Midt-telemark kommune. Skrånet tomt opparbeidet på flere nivåer. Felles asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser. Carportløsning med tilhørende bod på 5 m2. Adkomst til boligen er via utvendig trapp. Beleggingstein ved inngang og overbygget platting med beleggingstein ved stue/kjøkken. Opparbeidet plen/grøntområdet ved boligen. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Balansert ventilasjon.

Bygget er oppført med støpt plate mot grunn. Etasjeskiller av betongelementer. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Vinduer og balkongskyvedør i 3-lags glass fra byggeår, inngangsdør fra byggeår.

Boligen inneholder følgende:
Entre, to soverom, bad, tekniskrom/vaskerom, stue og kjøkken

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 - Teknisk/vaskerom (bod)		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	

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)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	86			86	50
	Entre, to soverom, bad, teknisk/vaskerom, stue og kjøkken				Platting ved inngang (36 m2) Platting ved stue/kjøkken (14 m2)
SUM	86			86	50
Total bruksareal: 86 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig bod ved carport	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utv bod		5		5	
		Bod			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest er fremlagt og datert: 13.10.2021

Arealet til biloppstillingsplass i carport er ikke tatt med i arealberegningene, men bod i bakkant er medberegnet i arealet som BRA-e.

Carport/bodbygg er ikke tilstandsvurdert i denne rapport.

Boligen inneholder 80 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Gulv med flis og varmekabel. Vegger med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusj på vegg med innfellbare glassdører. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri og speil på vegg m/lys. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - 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 36,9 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 6,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.

Våtrom - Teknisk/vaskerom (bod)

Vaskerom/tekniskrom fra byggeår
Gulv med flis. Vegger med mdf-plater. Himling med malt slett flate.
Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. VVB, koblingskap for vann, sikringskap, ventilasjonsaggregat og hovedstoppekran er plassert her.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt anbefales.
	TGIU	Fukt i tilliggende 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.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue.

Gulv med parkett og gulvvarme. Vegger og himling med malte slette flater. Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt kjøkkeum og ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og ventilator på vegg.

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Det er etablert lekkasjesikring i kjøkkenbenk, samt komfyrvakt.

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

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

	Overflater vegger		Det er merker på vegg bak kjøkkenbenk etter tidligere montert glassplate.
--	-------------------	--	---

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med flis og parkett. Vegger med malte slette flater og panelplater. Himlinger med malte slette flater, downlights i entre. Varmekabler i entre, soverom, stue og kjøkken. Slette innerdører. Balansert ventilasjon. Garderobeløsninger i entre og stort soverom.

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

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

	Overflater gulv		Enkelte merker/riper i gulvet observeres, mest av kosmetisk karakter.
--	-----------------	--	---

	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner		Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.
--	--	--	--

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

Elementpipe fra byggeår. Vedovn på kjøkken.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn 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. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken

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

 Skjevhetmåling

Avviket stue/kjøkken er målt til 11 mm. Vurdert til å ikke være av betydning.
--

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

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Koblingskap for vannrør er plassert på teknisk/vaskerom. Inntaksledning med stoppekran, VVB av typen OSO Super S fra 2019 plassert på tekniskrom/vaskerom. Balansert ventilasjon med aggregat plassert på tekniskrom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 Ventilasjon

Filter til aggeragat er blitt byttet hver 9. mnd
--

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TGIU** Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk/vaskerom

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei, bereder er direkte koblet.
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: Byggeår
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja (19. 09. 2025)
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert: 19.09.2025) Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.
--	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning, samt enkelte områder med fasadeplater.

 TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

	Fasader ink. kledning	Det er liten klaring mellom kledning og terreng/underlag, noe som øker sjansene for ytre påkjenninger og skader. Ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------------	--

Dører og vinduer

Vinduer og balkongskyvedør i 3-lags glass fra byggeår, inngangsdør fra byggeår.

 TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør av metall. Vindskier av treverk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

 **TGIU** Inspeksjonsmulighet

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng - Platting ved inngang

Delvis overbygget platting på 36 m2. Området er belagt med beleggingstein.

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

Terrasser / platting på terreng - Overbygget uteplatting ved stue/kjøkken

Overbygget uteplatting på terrengnivå. Området er belagt med beleggingstein.

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

Utvendige trapper - Felles trapp fra asfaltert gårdsplass og ned til boligen

Trapp med treverk og metall.

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

Drenering

Skrånet tomt opparbeidet på flere nivåer. Drenering fra byggeår.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

 Terrengfall fra grunnmur

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Støttemur av betongblokker mellom bolig og gårdsplass.

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

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

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

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

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: 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.

Entre: 2,24 meter

Bad: 2,20 meter

Stue/kjøkken: 2,47 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.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
El-installasjon i henhold til tilbud, datert: 14.03.2019 v/ Bø Installasjon AS
Samsvarserklæring for eltavle er fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Eltilsyn utført 19.09.2025
Ingen merknader ved kontrollen.
Skriv er fremlagt v/ Føre AS (el-tilsynet)

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Feietilsyn utført 14.03.2025 v/ Nome og Midt-Telemark brann og redning. Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.10.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

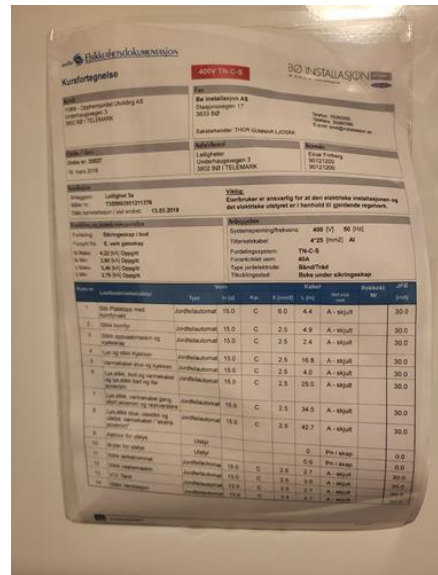
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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 - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Kjøkken - [Rørøpplegg i kjøkkenbenk]



Våtrom - [Sluk på bad]



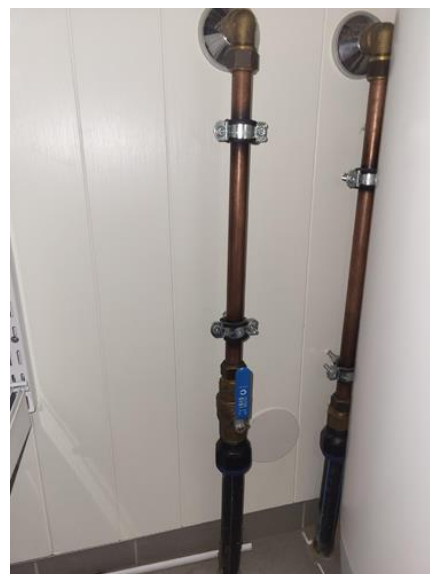
Våtrom - [Sluk vaskerom]



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



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



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



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



Utvendig - [Fasadeplater mellom vinduer]



Utvendig - [Detalj vannbrett/vindu]



Utvendig - [Liten klaring mellom terreng og kledning]



Utvendig - [Felles utvendig trapp]



Utvendig - [Støttemur mellom gårdsplass og inngang]



Utvendig - [Ytterdør]



Utvendig - [Carport med bod i bakkant]