

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Brøløsvegen 45  
3840 SELJORD  
Gnr./Bnr.: 46/16  
Seljord kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 490 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 12 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 502 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 02.10.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

SA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	02.10.2025
Referansenummer	15075603
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0124
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Tørre
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Elisabeth Tørre
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	10.10.2025 11:44

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Brøløsvegen 45
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	46/16
Tomt	Eiet tomt: 2621 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1.etasje: Ukjent		2.etasje og loft: 1912 i følge selger.
Garasje	Ukjent		

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Seljord sentrum i Seljord kommune. Svakt skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på grunnmur i naturstein. Yttervegger, etasjeskille og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein.

Vinduer med 1 og 2-lags glass fra ukjent årstall. Balkongdører med glassfelt fra ukjent årstall. Profilert entredør fra ukjent årstall.

Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisitet.

Naturlig ventilasjon.

Boligen er over fire plan og inneholder følgende:

Kjeller: Grovkjeller.

1.etasje: Entre, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, tre stuer, to soverom og bankvelv.

2.etasje: Gang, bad, kjøkken, fire stuer og to soverom.

Loft: To ganger, to boder, bad, og uinnredet kaldtloft.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



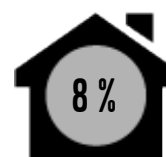
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.




TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad loftetasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - 2.etasje		Helhetsvurdering	11	
Øvrige rom - 1 og 2.etasje.		Helhetsvurdering	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) -		Helhetsvurdering	11	Kr 10 000 - 50 000
-				
Loft - innredet - Loftetasje		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
		Ildsteder inne i boligen	12	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - -		Helhetsvurdering	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
		Takvinduer	15	Kr 10 000 - 50 000
		Annet	15	Kr 50 000 - 100 000
Yttertak - Hovedtak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Skorsteiner over tak	16	
		Konstruksjon	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
		Inspeksjonsmulighet	16	
		Gesimsløsninger	16	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	Kr 50 000 - 100 000
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000

# 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	38			38	
	Grovkjeller.				
1.etasje	189			189	18
	Entre, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, tre stuer, to soverom og bankvelv.				Veranda: 9 m2. Overbygget inngang: 9 m2.
2.etasje	180			180	18
	Gang, bad, kjøkken, fire stuer og to soverom.				Balkong mot øst: 9 m2. Balkong mot vest: 9 m2.
Loftetasje	83			83	
	To ganger, to boder, bad og uinnredet loft.				
SUM	490			490	36
<b>Total bruksareal: 490 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		12		12	
		Garasje			
SUM		12		12	
<b>Total bruksareal: 12 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 385 m<sup>2</sup> P-ROM og 105 m<sup>2</sup> S-ROM.

Loftetstasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 86 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 83 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m<sup>2</sup>.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene på loft ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.

Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er kun 38 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m<sup>2</sup>.

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

# Rapport

## Våtrom - Bad loftetasje

Selger opplyser om at bad er fra omkring 1990. Gulv med belegg. Vegger og himling med panel. Gulvstående toalett. Badekar med to-greps blandebeateri og hånddusj. Vegghengt servant med to-greps blandebeateri. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Membran/tettesjikt på gulv, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg, og det vurderes at det ikke er etablert membran/tettesjikt på veggflater. Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet.

Lekkasje fra blandebeateri til servant påvist.

Utilfredstillende fallforhold og ventilasjon.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggpanel i våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringdagen.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra ukjent årstall. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med tapet. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med to-greps blandebeateri. Dusjhjørne med infellbare glassvegger, to-greps blandebeateri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Membran/tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det registreres fuktskader på veggflater i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluk.

Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen har liten/ingen mulighet til å nå sluket.

Utilfredstillende fallforhold og ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert ikke registrert forhøyede verdier, men det ble registrert tegn til soppdannelser i vegg mot dusjsone, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad 2.etasje

Selger opplyser om at bad er fra omkring 1987. Gulv med gulvvarme belagt med flis og belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med skyvedører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Membran/tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det er utettheter i gulvbelegg i dusjsone og det er ikke fuget i plasteskjøter. Eventuell membranløsning under gulvflis er ikke kjent. Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen har liten/ingen mulighet til å nå sluket.

Det er forøvrig motfall på gulv mot dør, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Utilfredstillende ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier, med det ble registrert tegn til soppdannelser i vegg mot dusjsone, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt.

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

## Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med panel. Gulvstående toalett. Vegghengt utslagsvask i metall med to-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Membran/tettesjikt på gulv, vann og avløpsrør på gulv har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggflater i våtsone og rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet.

Det er utilfredstillende fallforhold og rommet mangler ventilering.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.

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

## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Beslått benkeplate og oppvaskum i metall med to-greps blandebatteri. Innfelt utslagsvask med to-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap. Frittstående komfyr. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder og tilstand med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner.

Kjøkkenet har ikke etablert mekanisk avtrekk. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

## Kjøkken - 2.etasje

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Benkeplater i tre med nedfelt oppvaskum i metall med ett-greps blanderen. Nisje for komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte. Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør. Avløpsrør i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, deler av røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning kan vurderes etter ønske/behov.

## Øvrige rom - 1 og 2.etasje.

Gulv med belegg, heltrebord og teppe. Vegger med panel og tapet. Himling med panel. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Profilerte innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater har generelt alder og slitasjesymptomer. Det var pågående arbeider i hobbyrom som ikke blir ferdigstilt før salg. Oppgraderinger bør påregnes etter ønske/behov.

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

Uinnredet grovkjeller og krypekjeller



TG 3

Helhetsvurdering

Det registreres fuktproblematikk i grovkjeller/krypekjeller. Stedvise lokale råteskader i bærende konstruksjoner og spor/skader etter sopp av ukjent type og omfang registrert.

Skader/råteskader er eksempelvis observert i enkelte bærebjelker/etasjeskille mot grunnmurer og mot krypekjeller. Store deler av etasjeskiller/bunnsviller, krypekjeller og konstruksjonen forøvrig er ikke mulig å besiktige, grunnet husets beskaffenhet. Det hefter usikkerhet rundt tilstanden forøvrig, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag gjelder derfor kun for ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Loft - innredet - Loftetasje

Gulv med teppe og belegg. Vegger med panel og tapet. Himling med panel og takplater. Profilerte innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det kan ikke verifiseres at konstruksjonen er utført med luftning. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etasjen bærer generelt preg av slitasje og elde. Oppgraderinger bør påregnes etter ønske/behov.




## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Fuktmerker registrert flere steder i tak/undertak. Årsak kan skyldes tidligere eller nåværende taklekkasjer. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen. Oppfølging anbefales slik at tiltak kan iverksettes.</p> <p>Det er registrert utettheter/stedvis manglende i dampspærre/plast mot kald sone. Konsekvens er fare for kondensering.</p> <p>Eldre konstruksjon med synlige skjevheter/nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.</p> <p>Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.</p> <p>Spor etter gnagere registrert. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.</p>
---	------------------	---


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

Boligen har teglsteinspiper fra ukjent årstall. Vedovner montert på kjøkken (2. etasje) samt stuer og soverom i 1. og 2. etasje.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	<p>Skorsteinene bærer preg av alder og slitasje. Stedvise riss/sprekker registrert. Skorsteiner over tak har slitasjesymptomer. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.</p>
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	<p>Flere ildsteder i boligen har for liten avstand til brennbar materiale og/eller har for liten ubrennbar plate under ildsted og er dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbar materiale/tilstrekkelig størrelse på ubrennbare plater må etableres.</p> <p>Ildsteder er av eldre dato. Selger opplyser om at enkelte ildsteder er blendet/ikke er i bruk. Ildsteder bør ha gjennomgang av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>
 TGIU	Annet	<p>Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.</p>

## Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	<p>Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er stedvis mindre enn 0,25 meter. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen vurderes stedvis som bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfylder ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Trapper har slitasje.</p>
---	--------------------	---

## Etasjeskiller - -

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt:

Loftetasje: Kryssmåling i en bod.

2. etasje: Stue og spisestue.

1. etasje: Kjøkken og ett soverom.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 40mm i bod (loft), 43mm i stue og 23mm i spisestue (2.etasje) samt 23mm på kjøkken og 25mm på soverom (1.etasje).

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

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

Boligen har synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør fra ukjent årstall. Avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 1989 montert i kott på loft.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2013 montert i grovkjeller.

Hovedstoppekran og stakeluke montert i grovkjeller.

Varmepumpe fra 2009 montert i stue (2. etasje).



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke



TG 2

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

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Varmepumpe er fra 2009. Restlevetid er usikker.

## Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod (2. etasje).

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: Ja

Selgers opplysninger:

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

Tilbygg/bankvelv oppført i teglstein.

Selger opplyser om at enkelte vindskier og møneskryss ble skiftet i 2019.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen og veggkonstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at utførelsen var normal byggeskikk i området på tiden boligen ble bygget.

Utvendige fasader har stedvise slitasjesymptomer. Noe tørrsprekker og stedvis avflassing registrert. Det er råteskader på enkelte kledningsbord, møneskryss og vindskier.



Utvendige fasader er kun beskikket fra bakkeplan med de begrensninger det medfører.

Vedlikehold bør påregnes.

## Dører og vinduer




---

Vinduer med 1 og 2-lags glass fra ukjent årstall. Balkongdører med glassfelt fra ukjent årstall. Profilert entredør fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Enkelte vinduer var harde å åpne/lukke. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Balkongdør har sprukket rute/glass. Utskiftning bør påregnes.
 TG 3	Takvinduer	Takvindu bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Annet	Kjellervinduer bærer preg av høy slitasje. Utskiftning bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000


## Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekkingen er fra omkring 1970. Saltak tekkes med takstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform														
 TG 2	<table><tr><td>Tekking (undertak, lekter og yttertekking)</td><td>Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på nåværende lekkasjer anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Restlevetiden er usikker.</td></tr><tr><td>Skorsteiner over tak</td><td>Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.</td></tr><tr><td>Konstruksjon</td><td>Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.</td></tr><tr><td>Inspeksjonsmulighet</td><td>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.</td></tr><tr><td>Gesimsløsninger</td><td>Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.</td></tr><tr><td>Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner</td><td>Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.</td></tr><tr><td>Beslag, renner, nedløp og snøfangere</td><td>Snøfangerutsyr er anbefalt over naturlige gang og oppholdsarealer. Enkelte beslag bærer preg av slitasje.  Det er ikke etablert takrenner/nedløp på bakvelv. Tiltak anbefales.</td></tr></table>	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på nåværende lekkasjer anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Restlevetiden er usikker.	Skorsteiner over tak	Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.	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.	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutsyr er anbefalt over naturlige gang og oppholdsarealer. Enkelte beslag bærer preg av slitasje.  Det er ikke etablert takrenner/nedløp på bakvelv. Tiltak anbefales.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på nåværende lekkasjer anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Restlevetiden er usikker.														
Skorsteiner over tak	Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.														
Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert skjevheter og svanker. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge aktuelle tiltak bør påregnes.														
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.														
Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.														
Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.														
Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutsyr er anbefalt over naturlige gang og oppholdsarealer. Enkelte beslag bærer preg av slitasje.  Det er ikke etablert takrenner/nedløp på bakvelv. Tiltak anbefales.														
 TGIU	Takgjennomføringer Ikke undersøkt. Taket er besiktiget fra bakken.														

## Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra soverom til østvendt overbygget veranda. Gulv med trebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,87 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er stedvis slitt. Rekkverk og søyler er stedvis råteskadet. Vedlikehold bør påregnes.  Se forøvrig punkt balkonger for ytterligere beskrivelse av råteskader i konstruksjonen.
---	---	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra stue til østvendt overbygget balkong og utgang fra gang til sydvendt overbygget balkong. Gulv med trebord. Rekkverk i tre. Rekkverkhøyden ble målt til 0,85 meter. Utebelysning.



TG 3

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Balkongene bærer preg av slitasje og elde.  
Særlig balkong mot nord har råteskader registrert flere steder, blant annet i gulvbord, rekkverk og bærende og søyler.  
Balkongen har synlige skjevheter.  
Utbedringer bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong med rekkverk i metall. Trapp ved entre belagt med skifer.



TG 2

Helhetsvurdering

Sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.  
Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten.

Forøvrig bærer trapper preg av slitasje og elde.  
Skifer på entretrapp er løs.  
Vedlikehold bør påregnes.

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein utvendig pusset.



TG 2

Grunnmur

Grunnmurer er av eldre dato.  
Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur/murpuss. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Eventuell drenering fra ukjent årstall. Svakt skrånet tomt.



TG 2



Helhetsvurdering

På bakgrunn av bygningens alder og konstruksjonens oppbygning vurderes det at grunnmuren mangler fuktsperre, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under bakkenivå.  
Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

## Stikkledninger og tanker

---


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

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
 <b>TGIU</b>	Oljetanker	Selger opplyser om at nedgravd oljetank er tømt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Frittstående byggverk

---

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner.

 <b>TG 3</b>	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader og utsklidning av grunnmur. Tiltak bør påregnes for å opprettholde tiltenkte funksjoner. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	---

## 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 brannteknikk 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: Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja på bakgrunn av at

loft er vurdert til å ikke ha rom for varig opphold.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,36 meter i gang (loftetasje), 2,90 meter i stue (2. etasje) og 2,61 meter på soverom (1. etasje).

Til informasjon:

Deler av loftetassen har skråtak og har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Selger opplyser om at det ikke har vært utført el-tilsyn i boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 01.10.2025.

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

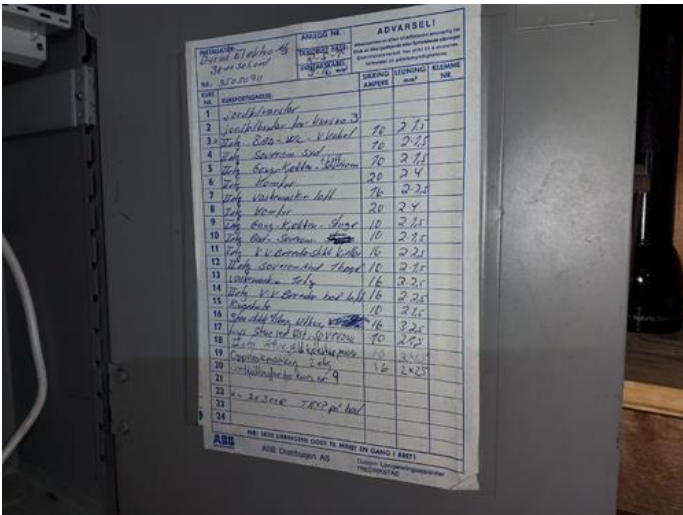
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad loftetasje]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Dører og vinduer - [Sprukket glass balkongdør]



Beskrivelse - [Eksempel på råteskader i gulvbord på balkong]



Beskrivelse - [Eksempel på råteskader i søyle på balkong]



Våtrom - [Sluk bad 2.etasje]



Kommentar - [Sluk bad 1.etasje]



Beskrivelse - [Sluk vaskerom]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -  
[Eksempel på soppdannelser i kjeller]



Helhetsvurdering - [Råteskader på kjellerlem]