

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 53/119
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 214 m²
Garasje
Bruksareal: 35 m²

Totalt bruksareal (BRA): 249 m²

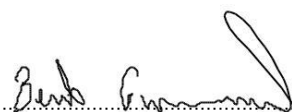
Befaring

Befaringsdato: 02.05.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.05.2025
Referansenummer	15070836
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0050
Hjemmelshaver/selger	Anne Kristin Sortehaug Ajer/Sjur Petter Ajer
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Anne Kristin Sortehaug Ajer (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	06.05.2025 13:31

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Haugvegen 17
Postnummer/sted	3802 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	53/119
Tomt	Eiet tomt: 1286 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1974		
Garasje	2018		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med utleiedel beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånende tomt opparbeidet med blant annet gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdører med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karm/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. To luft-til-luft varmepumper. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Enebolig over to etasjer inneholder følgende:

Underetasje med entre, gang, tre boder, to soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue. Kjellerrom med utvendig tilkomst.

1. etasje med entre, gang, bod, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra stue til vinterhage på ca. 12 m². Utgang fra vinterhage til terrasse på ca. 23 m².

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 - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Annet	10	
Kjøkken - Underetasje		Ventilasjon og avtrekk	10	
		Overflater vegger	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Annet	11	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
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	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
Terrasser / platting på terreng		Annet	15	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	87	18		105	
	Entre, gang, tre boder, to soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue.	Kjellerrom.			
1.etasje	97		12	109	23
	Entre, gang, bod, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue.		Vinterhage.		Terrasse.
SUM	184	18	12	214	23
Total bruksareal: 214 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		35		35	
SUM		35		35	
Total bruksareal: 35 m²					

Kommentar til areal

Det er avvik i boligen i forhold til fremlagt byggetegninger. Deler av underetasje er ominnredet og vinterhage er etablert. 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.

Rom betegnet som vaskerom er ikke vurdert som et våtrom. Rommet er omtalt under punktet "Rom under terreng".

Det gjøres oppmerksom på at vinterhage er klassifisert som BRA-b i denne rapporten, på tross av at arealet ikke vurderes til å være en balkong. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering/tolking av bestemmelsene i NS3940:2023.

Boligen inneholder 173 m² P-ROM og 41 m² S-ROM.
Vinterhage og kjellerrom er medregnet som s-rom.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater og innredning i 2017.

Gulv med belegg og varme. Vegger med våtromsplater. Himling med malte takplater. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, skap, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast 2016 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra servant).



TG 2

Helhetsvurdering

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

Innredning, veggplater og himling har fukt-/svelleskader.

Servant har riss/sprekker i porselen.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør utbedres.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 28,2 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 2,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tiltak må påregnes.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater og innredning/inventar i 2014.

Gulv med flis og varme. Vegger med våtromsplater. Himling med malt panel. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med dusjfront med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2014 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra servant).



TG 2

Helhetsvurdering

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

Fuktskader i bunn av veggplater i dusjsonen. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrument viser utslag på fukt. Risiko for skader innover i konstruksjonen.

Overflate himling har slitasjer.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør etableres.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet.

Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket.


Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2011. Slette fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2010 og 2024. Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himling med malt panel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Fukt-/svelleskade på laminat under vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Tiltak anbefales. Det er stedvis knirk i gulv. Årsak kan være at laminat mangler avstand og er lagt for tett inn til vegger/listverk uten mulighet for bevegelser. Knirk i gulv kan endre seg etter luftfuktighet i boligen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Stedvise overflateslitasjer. Benkeplater har skjolder. Tiltak anbefales.
	Annet	Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Underetasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast. Basert på datomerking på avløpsrør fra vask vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2014. Lekkasjestoppersensor. Kanal fra ventilator på vegger. Gulvflater belagt med laminat. Vegger med malte panelplater. Himling med malt panel.


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


Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Annet

 TG 1	Informasjon	Komfyrvakt anbefales etablert.
 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilator mangler rist/filter. Tiltak anbefales.
	Overflater vegger	Stedvise slitasjer. Begynnende svelleskade ved vask. Tiltak anbefales.
	Innredning	Stedvise slitasjer. Tiltak anbefales.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater med parkett og laminat. Vegger med malte flater. Himlinger med malte takplater. Slette innerdører.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon



 TG 2	Overflater himling	Stedvise slitasjer og skjolder. Fuktmerker ved bad. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Parkett har overflateslitasjer. Tiltak anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng.
Gulvflater belagt med belegg. Vegger og himlingsflater med malt panel. Slette innerdører. Garderobeskap i stue og ett soverom.
Etasjen har utlektede vegger under terreng.


Vaskerom fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med gulvfliser i 2014. Vegger med malt mur og panelplater. Himling med panel.
Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil plassert i vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2	Innerdører	Stedvise bruks-/slitasjemerker.
 TG 2	Overflater vegger	Vegger, lisverk/foringer har stedvise slitasjer.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i stue. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 53,4 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det observeres plast og isopor i utlektet vegg under terreng. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil med tanke på fuktproblematikk. Isopor er et uegnet materiale som isolasjon i vegg. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Vaskerom er innredet som en klassisk vaskekjeller og tilfredsstillende ikke kravene for lekkasjesikkerhet og våtrom. Bruk av vann bør gjøres med forsiktighet. Det bør etableres mekanisk avtrekk. Murvegger har slitasjer/avflassing, salt-/kalkutslag og fuktmerker. Se også under punktet "Drenering". Tiltak anbefales.



Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar luke med stige i entre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Det observeres spor etter skadedyr. Lekkasjemerker i himling på bad og i gang 1. etasje. Ukjent skadeomfang. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Brannstein inne i vedovn er sprekt og bør byttes.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med håndløper av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - Underetasje og 1. etasje

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:

Underetasje: Stue.

1. etasje: Stue/spisestue.


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

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

Vannrør i kobber og rør-i-rør og avløpsrør i plast og er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.
Varmtvannsbereder av type Altech 200, 198 liter fra 2007 og hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Stakeluke er plassert i kjellerbod.
Varmepumpe av merke Toshiba er plassert på vegg i begge stuer.

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

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

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

 TGIU	Radon	Ifølge huseier er det foretatt måling av radon vinter 2025. Målingene er til analyse og resultater foreligger ikke på befaringstidspunktet.
---	-------	---

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 elfagmann. 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: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang underetasje. 50Amp/230V.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, bør dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Kledning bærer preg av alder og slitasje. Tiltak bør påregnes.

Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør utbedres.

Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate og glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karm/rammer av tre og pvc/plast med to-lags glass fra 2007, 2016, 2023 og byggeår.

Katteluke i ytterdør.



TG 2

Vinduer

Vinduene som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Dør til kjellerrom har slitasjer og har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.




Yttertak

Yttertak fra 2024. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak
		Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer.
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Mønetakstein er løse og bør festes. Selger opplyser at håndverker er bestilt og at forholdet vil bli utbedret.
	TGIU	Takgjennomføringer Takgjennomføringer er skjult under takstein og beslag og ikke undersøkt.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvestvendt vinterhage på ca. 12 m². Gulvflater med terrassebord av tre. Skyvedører på to vegger.
Utgang fra vinterhage til terrasse på ca. 23 m². Gulvflater med terrassebord av tre.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
	TG 2	Annet En skyvedør er løs i toppen. Tiltak anbefales.
	TGIU	Fundamenter Fundamenter er skjult under terrasse og ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Utvendige trapper

Trapp trekonstruksjon ved inngangsparti.

	TG 2	Helhetsvurdering Trappen har slitasjer. Råteskade i trinn. Tiltak anbefales.
--	-------------	---


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker og slitasjer på grunnmur. Eksempelvis i kjellerrom. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Frittstående byggverk

Garasje er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takstein. Garasjeport i metall med elektrisk portåpner.

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

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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 plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I underetasje er takhøyden målt til 2,36 meter i stue og 2,40 meter på bad.

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,40 meter i stue og 2,35 meter på bad.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Ferdigattest foreligger. Datert 08.09.1975.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt:
Bekreftelse på utført arbeid i forbindelse med nytt tak utvendig.
Faktura datert:
31.03.2024 gjelder elektriker dimmer og stikk.
31.03.2024 gjelder sjekk strøm garasje. Byttet sikring.
30.09.2021 gjelder elektriker ifm. varmepumpe.
31.03.2024 gjelder nytt blandebatteri kjøkken.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
09.06.2017 gjelder AMS-måler.
22.09.2016 gjelder strømmer underetasje.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende pipe/ildsted.
Siste tilsyn utført 09.02.2021.
Siste feiing utført 29.04.2021.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 27.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til 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 innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Eksempel på fuktskader bad underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt plassert gang underetasje]



Innvendig - [Eksempel på slitasjer vaskerom]



Våtrom - [Sluk bad 1.etasje]



Våtrom - [Eksempel på fuktskader i himling på bad 1.etasje]



Våtrom - [Eksempel på slitasjer og fuktskader innredning bad 1.etasje]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Eksempel på spor etter skadedyr på loft]



Utvendig - [Eksempel på sprekker i grunnmur]