

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Bygdaråvegen 645
3840 SELJORD
Gnr./Bnr.: 28/6
Seljord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 29 m²
Anneks, bod og utedo
Bruksareal: 44 m²

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

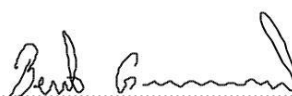
Befaring

Befaringsdato: 15.09.2025

Bygningssakkyndig 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

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	15.09.2025
Referansenummer	15075551
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0118
Hjemmelshaver/selger	Jenny Bilstad-Gabrielsen
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Frode Gabrielsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	06.10.2025 13:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bygdaråvegen 645
Postnummer/sted	3840 SELJORD
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	28/6
Tomt	Eiet tomt: 94500 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1870		
Anneks, bod og utedo	Ukjent		

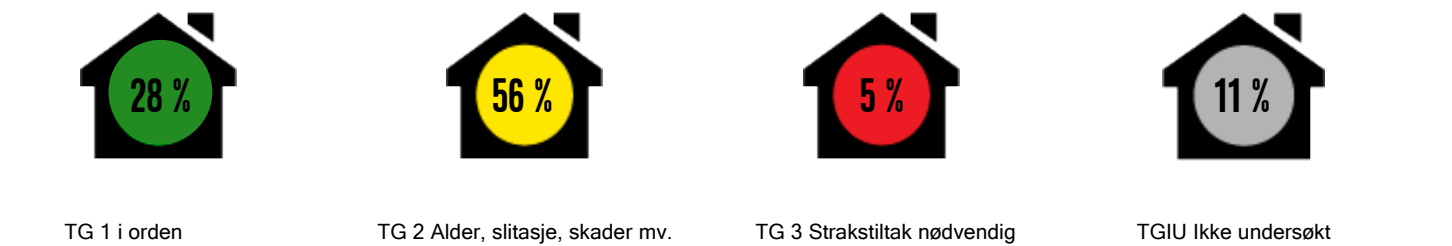
Byggemåte

Frittliggende bolig på småbruk beliggende i Nordbygda i Seljord kommune. Skrånende naturtomt. Opparbeidet med privat oppkjørsel og gressarealer.

Boligen er oppført med grunnmur av naturstein og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn med grus. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bolig inneholder følgende:
Grovkjeller.
1.etasje med entre, stue, kjøkken og bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	8	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	11	
Drenering		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	12	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	12	

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

Rommenes 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)
1.etasje	29			29	15
	Entre, stue, kjøkken og bad.				Platting.
SUM	29			29	15
Total bruksareal: 29 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks, bod og utedo	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Anneks		32		32	
		Kjøkken og stue.			
Bod		10		10	
		Innredet rom.			
Utedo		2		2	
SUM		44		44	
Total bruksareal: 44 m²					

Kommentar til areal

Rom betegnet som bad er et ordinert rom og ikke vurdert som et våtrom. Rommet er omtalt under punktet "Øvrige rom".

Boligens 1.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i entre er kun 29 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Arealet i kjeller måles til 27 m2. Arealene er ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv. Gulv/grunn består av grus og plast.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene 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.

Boligen inneholder 29 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

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

Låve/driftsbygning er ikke målt og har ikke vært gjenstand for undersøkelser og er ikke medtatt i denne rapporten.

Rapport

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra omkring 1960. Slette fronter. Benkebeslag med oppvaskum og utslagsvask med to-greps blandebatteri. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himling med panel.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder og/eller slitasje med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Provisorisk tetting av tidligere dør. Utskifting/oppgradering av innredning, overflater, rør etc. bør påregnes.
--	------	------------------	---

Øvrige rom

Gulvflater med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører.

Bad har dusjkabinett med skyvedører. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

	TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Ventilasjonen bør utbedres. Eksempelvis med luker i vegger. Bad er ikke innredet som et våtrom og tilfredsstillende ikke kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Rommet har ikke sluk i gulv. Bruk av vann bør gjøres med forsiktighet. Mekanisk avtrekk bør etableres. Det observeres fuktskader bak dusjkabinett. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Det er risiko for skjulte skader. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes. Tiltak bør påregnes.
--	------	------------------	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller med tilkomst via luke i gulv på kjøkken. Kjelleren er en grovkjeller.

	TG 3	Helhetsvurdering	Kjelleren har slitasjer og stedvise råteskader. Det står vann på gulv. Forhøyet fuktighet gir økt risiko for skader. Skadeomfang er ikke kartlagt. Fukt må stoppes og skader må utbedres. Se også under punktet "Drenering". Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser av omfanget. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	------	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via luke i vegg utvendig.



TG 2

Helhetsvurdering

Loft bærer preg av alder og slitasjer.
Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.
Det observeres spor etter skadedyr. Ukjent omfang.
Det er risiko for skjulte skader.
Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

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

Vedovn med toppmontert stålpipe i stue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i stue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 15 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.
Skjevhetene kan skyldes fukt- og råteskader. Se også under punktet "Rom under terreng".

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Basert på datomerking på avløpsrør på bad, vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 1997.
Varmtvannsbereider av type Høiax HEATEX ECO 30, 28 liter fra 2021 og trykktank for vann er plassert i baderom.



TG 1

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

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

Radon



TG 2

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger i boligen og verdien er derfor ukjent.
For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

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: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport 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: Nei

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke relevant.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automat/skrusikringer er plassert i anneks.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2:

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).

TG3:

Det er ikke strøm i bygningene på befaringstidspunktet grunnet trefall over ledninger. Selger opplyser at elektrikker er bestilt.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og strakstiltak vurderes til å være nødvendig.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Fasader har slitasjer.

Ufagmessig utførelse på beslag/vannbrett ved vinduer/dører og provisorisk tetting av tidligere dør.

Underkant kledning har kort avstand til platting. Forholdet vil gi forkortet levetid på nedre del av kledningen og konstruksjonen med tanke på fuktskader.

Risiko for fukt og fuktinntregning i konstruksjoner.

Det er usikkert om kledning er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er blokkert. Manglende lufting kan påvirke kledningen og konstruksjonens levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert. Eventuelt bør lufting utbedres.

Tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra ukjente årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer har slitasjer og behov for oppgraderinger. Utskiftninger bør vurderes. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdør har slitasjer og behov for oppgradering. Utskiftninger bør vurderes. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

Yttertak fra ukjent årstall. Tak med saltaksform av trekonstruksjon dekket med takplater av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen, takrenner, beslag ol. bærer preg av elde, slitasje og skader. Manglende snøfangerutstyr. Omlegging av tak bør påregnes.
---	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Platting på ca. 15 m² av mur-/betongkonstruksjon på vegg mot nord.

 TG 2	Platting på terreng	Platting bærer preg av alder og slitasjer. Tiltak bør påregnes.
---	---------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker og overglateslitasjer på grunnmur. Tiltak anbefales.
 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

Drenering fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i boligen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert vann i kjeller i boligen og i krypkjeller i anneks som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utsiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Det er innlagt vann i boligen. Avløp fra boligen går rett i terreng. Det er ikke søkt om utslippstillatelse. Ombygging av avløpssystem og søknad til kommune må påregnes. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for ytterligere undersøkelser og informasjon rundt eventuelle tiltak.

Frittstående byggverk

Anneks er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av trekonstruksjon. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takstein.

Innvendige gulv med heltre gulvbord. Vegger og himlinger med malt panel. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er ikke innlagt vann i anneks.

Bod er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med pulptaksform belagt med takplater av metall.

Innvendige gulv med belegg. Vegger med panel. Himling med folierte takplater. Et rom i bygningen har vannbrønn.

Utedo av laftet trekonstruksjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden til bygningene.

Anneks og bod har skjevheter og relativt høy slitasjegrad som gjør at utbedrende tiltak må påregnes. Eksempelvis skader i yttertak og vann i krypkjeller i anneks.

Utedo vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Utgått på dato. Selger skaffer nytt.

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 2,18 meter takhøyde i stue.

Boligen 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 og ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
20.11.2017 gjelder AMS-måler.

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Innvendig - [Eksempel på vann i kjeller]



Innvendig - [Eksempel på slitasjer og begynnende råteskader i kjeller]



Innvendig - [Eksempel på fuktskader bak dusjkabinett]



Utvendig - [Grunnmur]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer]



Innvendig - [Loft]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer]



Elektrisk anlegg - [Sikringer plassert i anneks]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer og skader på anneks]



Utvendig - [Eksempel på slitasjer anneks]



Utvendig - [Utedo]



Utvendig - [Anneks]



Utvendig - [Bod]