

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dyrlandsvegen 2
3841 FLATDAL
Gnr./Bnr.: 118/23
Seljord kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 92 m²
Uthus
Bruksareal: 13 m²

Totalt bruksareal (BRA): 105 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.06.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.06.2025
Referansenummer	15072398
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0214
Hjemmelshaver/selger	Torunn Listaul
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	06.06.2025 13:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Dyrlandsvegen 2
Postnummer/sted	3841 FLATDAL
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	118/23
Tomt	Eiet tomt: 1194 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	Ukjent		
Uthus	Ukjent		

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Dyrlandsdalen i Seljord kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med blant annet gruset gårds plass og plenarealer.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Gulv mot krypkjeller av stubbloftkonstruksjon. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig over to etasjer inneholder følgende:
Kjeller med tre kjellerrom. Krypkjeller under deler av boligen.
1.etasje med entre, to soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Helhetsvurdering	9	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	10	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Helhetsvurdering	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
		Annet	12	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	Kr 50 000 - 100 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	14	

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)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		31		31	
		Tre kjellerrom.			
1.etasje	61			61	
	Entre, to soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.				
SUM	61	31		92	
Total bruksareal: 92 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		13		13	
SUM		13		13	
Total bruksareal: 13 m²					

Kommentar til areal

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.

Boligen inneholder 61 m2 P-ROM og 31 m2 S-ROM.
Kjeller er regnet som s-rom selv om den kun har utvendig tilkomst.

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

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Våtromsplater på vegger. Himling med folierte takplater. Vegghengt servant med to-greps armatur. Speil, skap, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Nytt tettesjikt bør etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Stedvise slitasjer i overflater og plateskjøter. Det bør installeres dusjkabinett for videre bruk av bad. Vannrør, avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er stedvis motfall på gulv utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen ved dusj, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Vegg i dusjsonen er av tømmer og yttervegg. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
---	------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask. To-greps blandebatteri. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1988 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra vask). Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himling med panel. Synlige takbjelker.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innredning	
	Overflater vegger	Panel er mørk/gulvet. Dette må påregnes på ubehandlet overflate.
	Innredning	Innredning er mørk/gulnet. Dette må påregnes på ubehandlet overflate.
 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Manglende ventilator. Forholdet vil føre til økt fuktpåkjenning og matos i boligen. Ventilator bør etableres.
	Vannrør	Vannrør 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. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Avløpsrør	Avløpsrør 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.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med heltre gulvbord. Vegger med panel. Himling med folierte takplater. Vegghengt servant med to-greps armatur. Speil og lys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Lufteventil plassert i vegg. Vannrør kobber og avløpsrør av plast fra 1988 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør).

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	Irr/korrosjon på vannrør. Rørene har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater med heltre gulvbord og laminat. Vegger med panel og tømmer. Himlinger med malt panel og takplater. Synlige takbjelker i stue. Slette innerdører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Overflater, innerdører ol. har slitasjer. Ventilasjon bør utbedres. Eksempelvis med luker i vegger. Fuktmerker og misfarging/svertesopp observert. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Målingene ble foretatt på tilfeldig valgte steder. Det kan være en risiko for fuktproblematikk innover i konstruksjonen med tanke på observert tilstand. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	------------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller er en grovkjeller. Gulv av betong. Vegger av betong og treverk. Himling av trekonstruksjon med panel og plater.

 TG 2	Helhetsvurdering	Kjelleren bærer preg av alder og slitasjer. Sprekker og hull i betonggulv. Råteskadet treverk. Oppgradering må påregnes.
---	------------------	---

Krypekjeller

Krypekjeller med tilkomst via luke i gulv på soverom mot øst.



TG 2

Innvendig inspeksjon

Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet og fuktinnslag i grunn. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det gir økt risiko for skader. Åpninger i stubbloftkonstruksjon gjør at skadedyr kan komme inn i boligen/konstruksjonen. Det er risiko for skjulte skader. Det er satt opp provisoriske understøttelser. Tiltak bør påregnes.



TGIU

Utvendig inspeksjon

Det vurderes til å være krypekjeller under entre/inngangsparti, men denne er ikke inspisert pga. manglende tilkomstmulighet. Det bemerkes at krypekjellere erfaringsvis er spesielt utsatt for fuktskader og det er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i selve krypekjelleren ikke kan foretas. Det kan derfor ikke utelukkes at det er skader i krypekjelleren. Tilkomstmulighet bør etableres.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar luke med stige i kjøkken og via luke i tak utenfor bad.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres spor etter skadedyr på loft. Ukjent omfang. Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Fuktproblematikk og skader kan oppstå, ved manglende lufting. Det er risiko for skjulte skader i konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted etablert i kjøkken.



TG 2

Helhetsvurdering

Pipe og ildsted bør kontrolleres av brann-/feiervesen.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i stue og soverom. Kjeller er en grovkjeller og målinger er ikke foretatt.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 28 mm i stue og 11 mm på soverom mot øst.

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 vurdert.

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

Vannrør i kobber og plast fra ulike årstall. Avløpsrør i plast vurderes å være fra 1988, årstall er basert på datomerking på avløpsrør i krypkjeller. Varmtvannsbereder av type Oso RH120, 116 liter fra 1988 og stakeluke er plassert i krypkjeller. Trykktank fra 2023 for vann og hovedstoppekran er plassert kjellerrom. Varmepumpe fra 2011 av merke Mitsubishi er plassert på vegg i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på 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 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 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.
	TGIU	Annet Vanntilførsel fra borehull til boligen er avstengt på befaringsstidspunktet og ikke undersøkt.

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: Ikke besvart.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ikke besvart.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke besvart.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ikke besvart.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ikke besvart.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke besvart.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg utenfor bad. 63Amp/230V.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Selger har ikke besvart spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales. 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, vindskier, kantbord ol. har sprekker og slitasjer. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	--

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra ukjente årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av alder og slitasjer og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Utskifting anbefales.
	Dører	Ytterdør har slitasjer og utettheter. Døren har behov for oppgraderinger. Tiltak bør påregnes.
 TG 3	Annet	Kjellervinduer og kjellerdør har større slitasjer/råteskader og må byttes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen, beslag, pipe over tak ol. bærer preg av elde og slitasje og utskifting anbefales. Detaljerte undersøkelser er ikke mulig under fastmonterte takplater. Snøfangerutstyr bør etableres. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon. Rekkverk av smijern.

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Stedvise slitasjer. Det registreres sprekker på grunnmur mot øst. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og 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

Dreneringen er fra ukjent årstall. Skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet vil være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren og konstruksjonen. Det ble observert fuktinnslag og fuktskader i kjeller og krypkjeller som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat borrehull og septiktank.

Utvendige vann- og avløpsledninger vurderes å være fra 1988 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør i krypkjeller).

 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.
 TGIU	Septiktank	Ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Uthus er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med shingel.

 TG 2	Frittstående byggverk	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad og skjevheter som gjør at utbedrende tiltak bør påregnes.
--	-----------------------	--

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: Utgått på dato. Nytt må anskaffes.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei. Minimum en røykvarsler i hver etasje.

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.

I stue er takhøyden målt til 2,32 meter, 2,15 meter under synlige takbjelker.

Bad 2,12 meter.

Til informasjon:

Deler av 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

Det er ikke kjent om det er 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: 24.01.2018 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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 22.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Innvendig - [Varmtvannsbereder i krypkjeller]



Innvendig - [Eksempel på provisoriske understøttelser og tilsig av fukt i grunnen i krypkjeller]



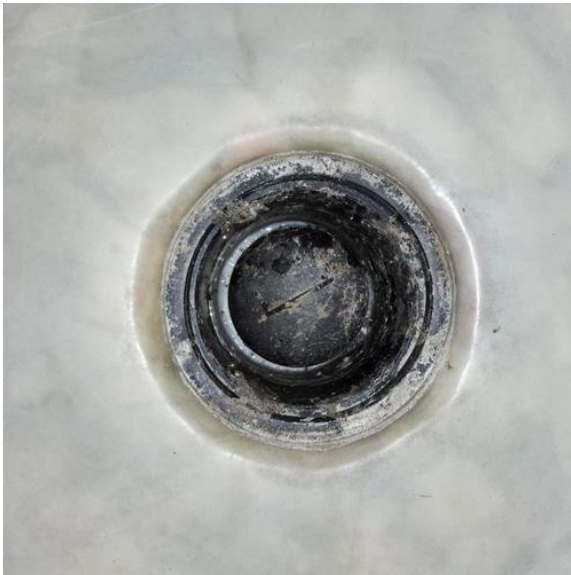
Elektrisk anlegg - [Sikringskap og kursoversikt]



Innvendig - [Eksempel på spor etter skadedyr på loft]



Innvendig - [Loft]



Våtrom - [Sluk bad]



Innvendig - [Eksempel på slitasjer]



Innvendig - [Eksempel på misfarging på tømmer]



Innvendig - [Eksempel på misfarging på tømmer]



Utvendig - [Yttertak]