

Egenerklæring

Trytetjønnevegen 29, 3804 BØ I TELEMARK

14 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trytetjønnevegen 29

Postadresse

Trytetjønnevegen 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02/2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 02/2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jakobsen, Robin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ein kontakt.



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95065634

Egenerklæringsskjema

Name

Jakobsen, Robin

Date

2025-07-14

Identification

 **bankID** Jakobsen, Robin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jakobsen, Robin

14/07-2025
11:52:00

BANKID

Oversiktskart

Adresse: Trytetjønnevegen 29, 3804 Bø i Telemark

Gnr/Bnr: 4020/9/349/0/0



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 915 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 24.06.2025



Matrikkelkart

Adresse: Trytetjønnvegen 29, 3804 Bø i Telemark

Gnr/Bnr: 4020/9/349/0/0



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 915 m²

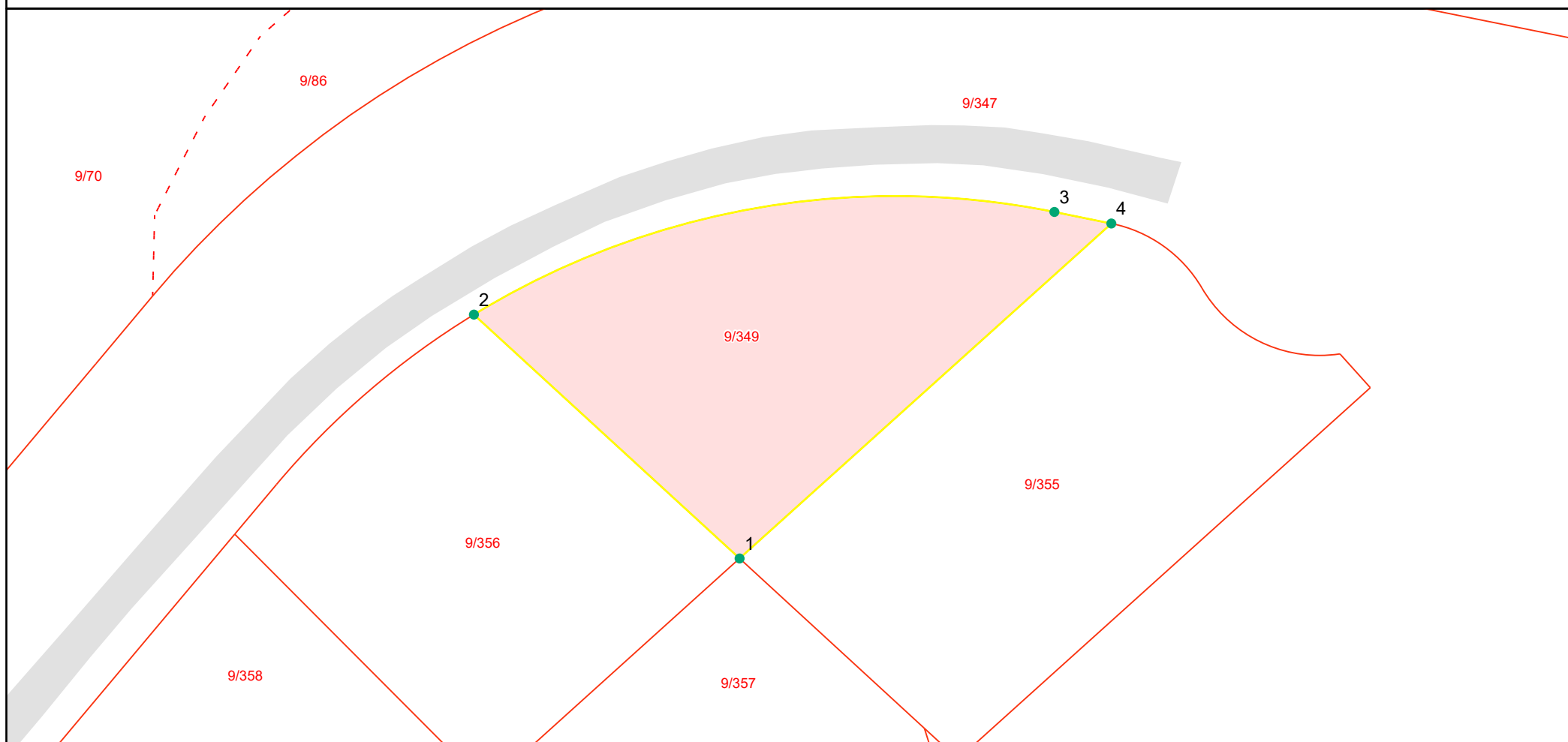
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 24.06.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 915 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6604789.59	164760.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	31.78	0
2	6604811.09	164736.67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	53.16	71.071
3	6604820.13	164787.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	5.12	0
4	6604819.12	164792.82	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	44.09	0



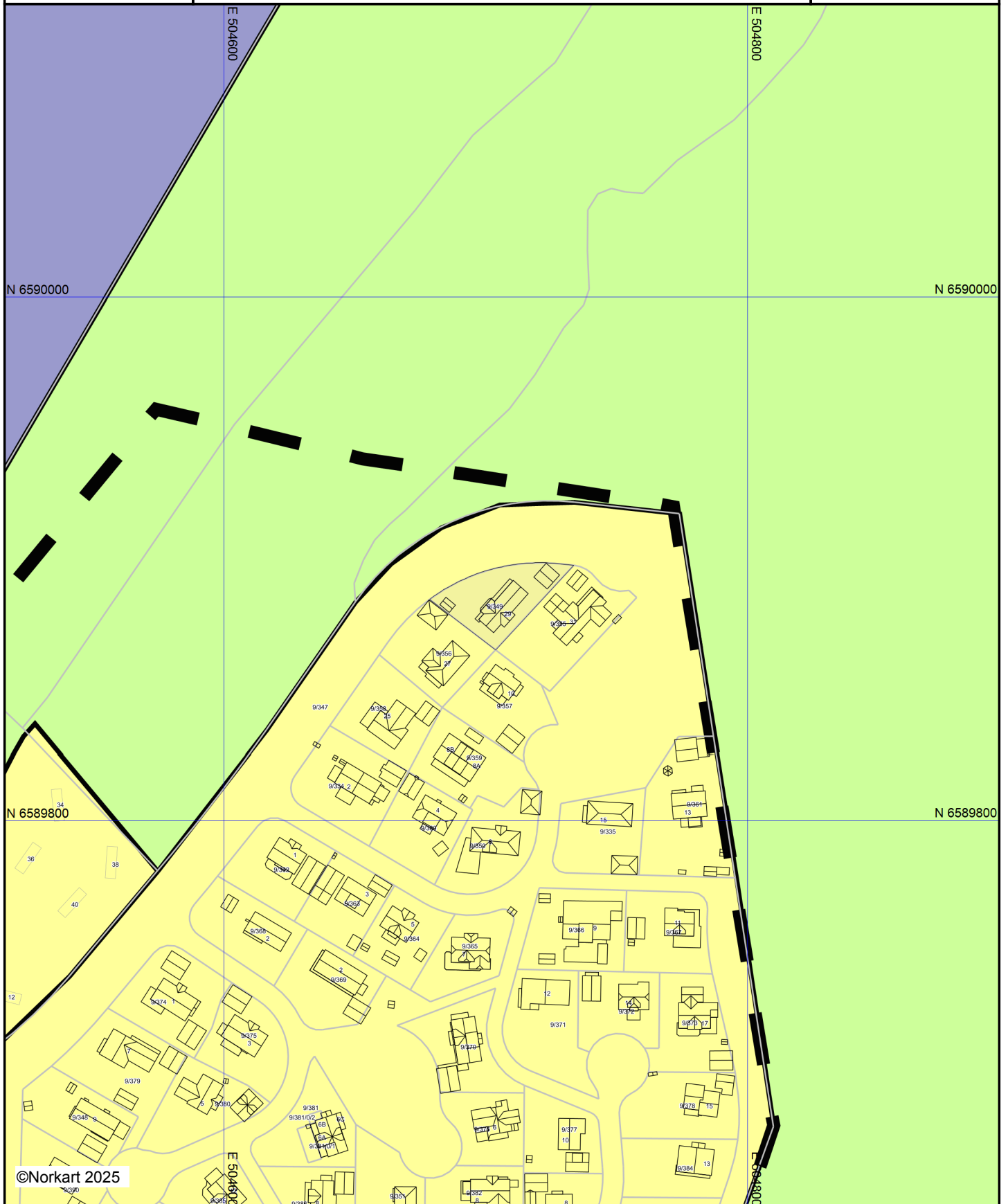
Kommuneplankart



UTM-32

Eiendom: 9/349
Adresse: Trytetjønnvegen 29
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000

Midt-Telemark kommune

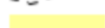
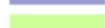


©Norkart 2025

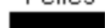
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Trytetjønnvegen 29

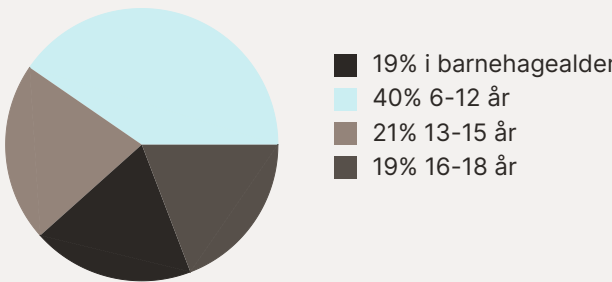
Offentlig transport

 Folkestad Bustadfelt Linje 116, 121	5 min  0.5 km
 Bø stasjon Linje F5	8 min  5.1 km

Skoler

Folkestad skule (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	5 min  3.2 km
Bø skule (1-7 kl.) 458 elever, 20 klasser	6 min  4.8 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 283 elever, 11 klasser	8 min  5.5 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	7 min  5.2 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	22 min  21.1 km

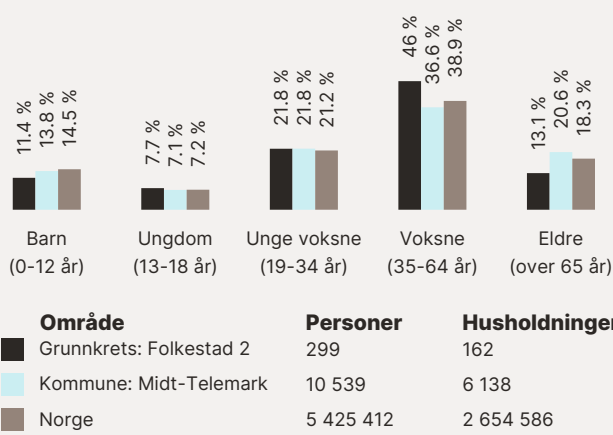
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

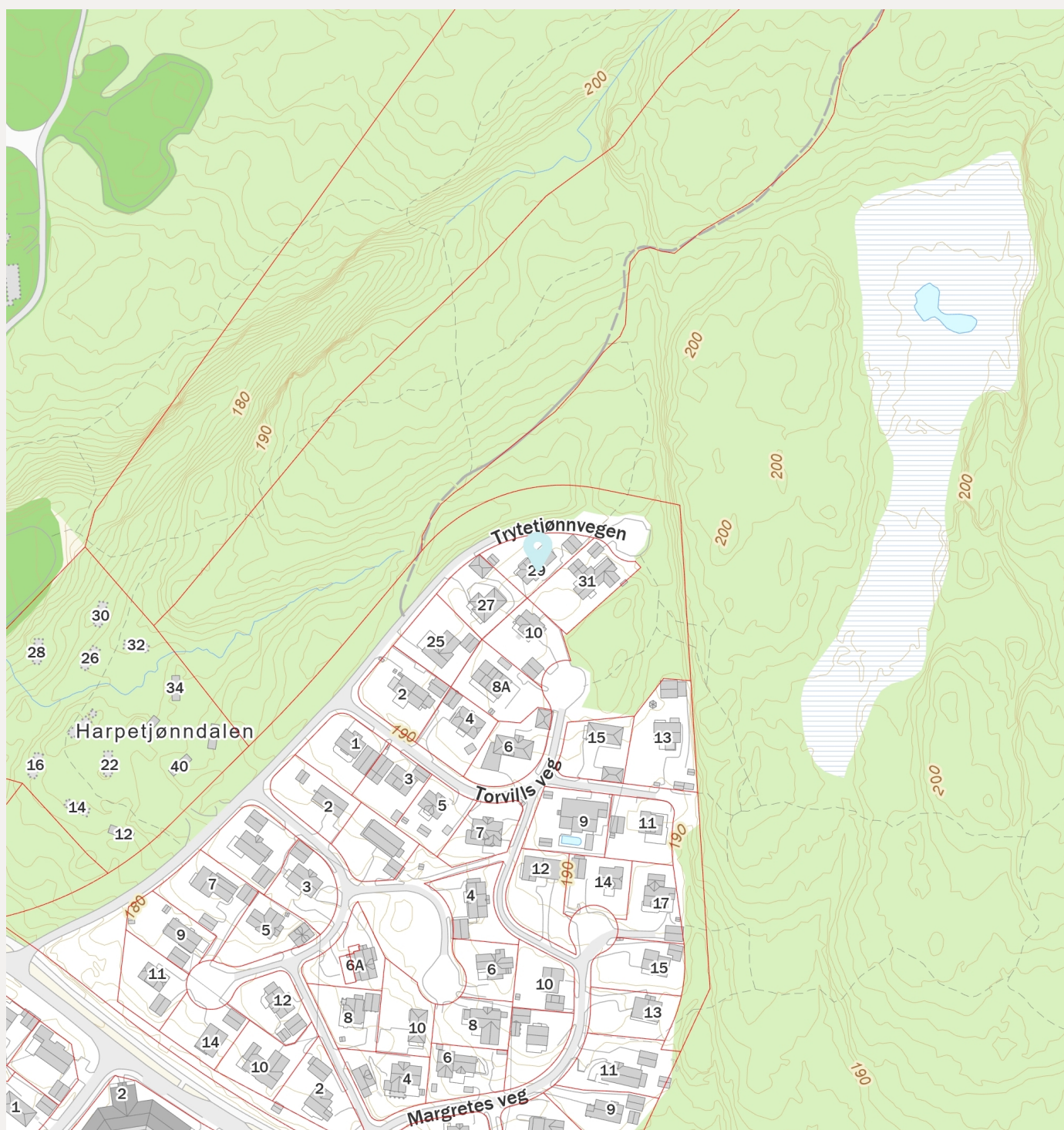
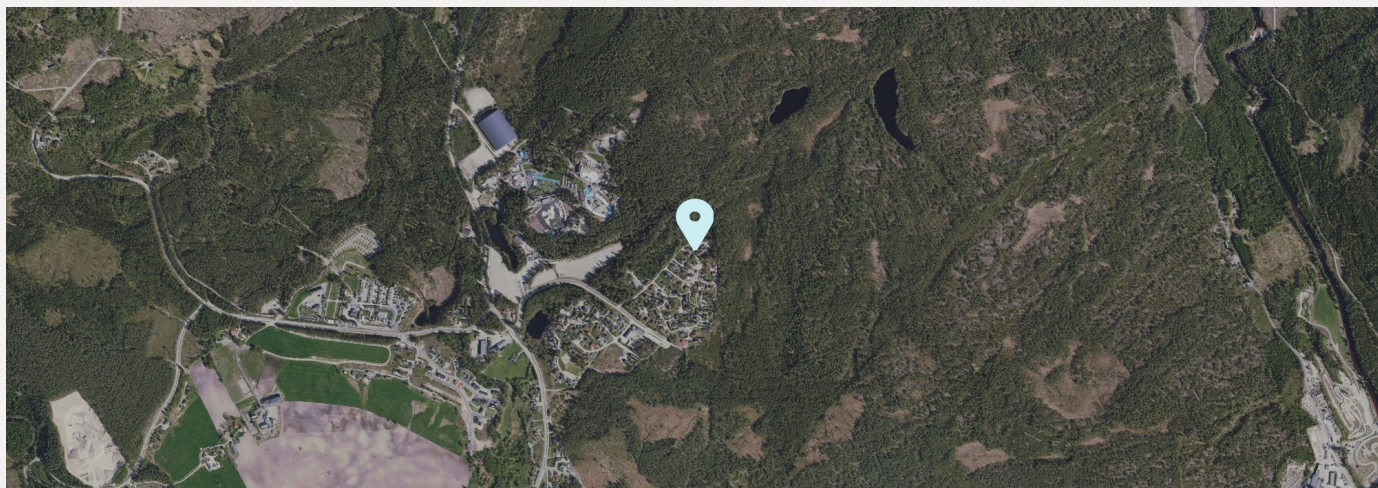
Folkestad barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min  0.4 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min  4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bø PostNord	6 min  4.7 km
Kiwi Bø PostNord	6 min  4.7 km

Sport

 Folkestadfeltet nærmiljøanlegg Ballspill	10 min  0.9 km
 Telemarkshallen fotballhall Fotball	15 min  1.4 km
 Sporty24 Bø	7 min 
 Gullbring Trening	9 min 





Eiendom: 9/349
Adresse: Trytetjønnevegen 29
Utskriftsdato: 24.06.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller uvisn i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Kjøreveg

 Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Trytetjønnevegen 29
3804 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 9/349
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 266 m²

Totalt bruksareal (BRA): 266 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rune Nielsen

Mobil: 92854693

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	04.07.2025
Referansenummer	15073988
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0070
Hjemmelshaver/selger	Bente Helen Jakobsen/Arnt Johan Opheim/Torgeir Omtvedt/Robin Jacobsen
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Robin Jacobsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	16.08.2025 21:15

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Trytetjønnvegen 29
Postnummer/sted	3804 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	9/349
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1986	1996	

Byggemåte

Enebolig med dobbel garasje beliggende på Folkestad i Midt-Telemark Kommune. Delvis skrånende tomt opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, plenarealer og diverse beplantning. Terrasse på siden og fremsiden av boligen mot syd-vest-nord og veranda på baksiden av boligen mot sydøst.

Boligen er oppført med grunnmur av systemblokk og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med papp/shingel. Entredører med glassfelt. Vinduer og terrassedører med to og tre-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over to etasjer bestående av:
Kjeller med gang, vaskerom, bad, kjellerstue, tre soverom og to boder.
1.etasje med to entre, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, kontor og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
		Overflater gulv	9	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom kjeller		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom 1 etasje.		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
Kjøkken		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	14	
		Vannrør	14	
		Overflater gulv	14	
		Avløpsrør	14	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	14	
		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Overflater vegger	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
		Innerdører	15	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	15	
		Overflater gulv	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Innvendige trapper		Innvendige trapper	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	18	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
Yttertak		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	20	
Frittstående byggverk - Lekestue		Helhetsvurdering	20	
Frittstående byggverk - Dobbeltgarasje.		Helhetsvurdering	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	104			104	
	Gang, vaskerom, bad, kjellerstue, tre soverom og to boder.				
1.etasje	105	57		162	55
	To entre, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, kontor og soverom.	Dobbelgarasje, bod og lekestue.			Terrasse og veranda ved inngang.
SUM	209	57		266	55
Total bruksareal: 266 m²					

Kommentar til areal

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 47 m2 (TBA).
Veranda i 1.etasje oppmålt til 8 m2 (TBA).
Eneboligen inneholder 192 m2 P-ROM og 17 m2 S-ROM.
Dobbelgarasje på ca 36 m2.
Veggtykkelse mellom eksternt bod og bolig er med i arealoppmålingen av eksternt bod.

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.

Deler av boligen er ikke vurdert, var under oppussing på befarringsdag. (Gulv i kjellerstue, overgang ved dør kjellerstue og soverom 1. Mangler stedvis lister. Kjøkken mangler lister og åpning mellom stue og gang var ikke ferdigstilt. Selger opplyser at alt skal ferdigstilles før salg.)

Rapport

Våtrom - Bad kjeller

Bad fra 1996 (opplyst av selger).
Gulvflate med gulvvarme, belagt med gulvbelegg.
Våtromstapet på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt møblelement ved speil.
Vegghengt baderomsmøbel med dører og . skuffer
Badekar med vegghengt badekarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
		Sanitærutstyr / innredning	Noe overflate slitasje på servantskap dører. Kan utbedres ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Overflater vegger	Stedvis huller etter tidligere innfestninger i våtsonen. Huller må tettes. Våtromstapet har moderat slitasje og manglende vedheft. Fornying av overflater bør påregnes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TG 3	Overflater gulv	Gulvbelegg har sprekker og utettheter. Utbedring må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er for utbedring av gulvbelegg. Påvist aktivitet av maur. Forholdet anbefales fulgt opp av et skadedyrfirma. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 1996. (opplyst av selger)
Gulvflate med gulvvarme belagt med gulvbelegg.
Våtromsbelegg på vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt møblelement ved speil.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,4 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Hull etter tidligere innfestninger over servant. Bør tettes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeår.
Malt betonggulv.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Det er omfattende riss/sprekker i gulvet. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet vegger av mur/betong.

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

Våtrom - Vaskerom 1 etasje.

Vaskerom fra 1996. (opplyst av selger)
Gulvflate med gulvarme belagt med gulvbelegg.
Panel på vegger.
Takplater i himling.
servant nedfelt i benkeplate med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,7 %, temperatur 21,1 grader C og duggpunkt 7,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Innredningen er fra 1996 med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg flater med tapet og brystningspanel.
Himlingsflater i malte panel.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2

Vannrør

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

Avløpsrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

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

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med parkett.
Våtromstapet på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og belegg.
Himlingsflater med panel og takplater.
Vegg flater med brystningspanel, panel og tapet.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe samt peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater himling	Himlingsflate i stue har synlig nedbøyning. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Stedvis noe skjolder/slitasje på belegg. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkett gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved vaskerom har kontakt med dørterskel noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad.

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

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat, belegg, teppefliser og ubehandlet betong.
Gulvvarme i alle gulv. Opplyst av selger.
Himlingsflater med panel og takplater.
Vegg flater med panel, panelplater og mur pussede vegger.
Profilerte innerdører.
Peisovn i kjellerstue.

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

Overflater himling - Ventilasjon - Spesielle observasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater i soverom 3 bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Fuktskjolder/merker/saltutslag observert på murvegger i boden. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.
	Overflater gulv	Gulvoverflater i soverom 3 er lagt med to typer gulv og har sprekker og bærer preg av riper/mærker. Mangler gulvlister. Gulvbelegg er slitt og revet opp på halve gulvet i bod 1. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 68,9 %, temperatur 16,1 grader C og duggpunkt 10,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2/3, bod 2 og vaskerom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsporre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak rundt pipe. Skyldes mest sannsynlig tidligere taklekkasje. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.
	Overflater gulv	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere/mus. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Elementpipe fra byggeår.
Det er etablert ildsted i stue og kjellerstue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Det knirk i trappen.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort kryssmålinger i kjellerstue.

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

 Skjevhetmåling Forøvrig ingen merknader i det rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort kryssmålinger i spisestue.

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

 Skjevhetmåling Forøvrig ingen merknader i det rommet som er målt.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekrane er plassert på vanninntaksrør på vaskerom kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på ca 200 L (fra 2012) plassert på vaskerom i . kjeller
Varmepumpe i trapp fra årstall 2021.

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

Hovedstoppekrane - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---

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 el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Delvis rehabilitert i 1996. Opplyst av selger.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i entre.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
		Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som ikke er dokumentert rettet opp: Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Tiltak må påregnes. Vurderingen av det elektriske anlegget er i hovedsak basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.
Panel er ikke skråskjært ned mot terreng. Kan trekke fukt i endaved over tid. Panel bør skråskjæres.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter fra 1985.
Ytterdør med glassfelt på vaskerom 1. etasje fra ukjent årstall.
Ytterdør i underetasje fra ukjent årstall.
Vinduer med karmen av tre og to/tre-lags glass (fra 1985).
Terrassedør med karmen av tre og tre-lags glass (fra 1984).
Terrassedør med karmen av tre og to-lags glass (fra ukjent årstall).

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

 **TG 2** Vinduer

Vindu i soverom 1 kjeller og bad kjeller er det problemer med å lukke og åpne. Bør utbedres.
Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takpapp/shingel fra 2016.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.

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

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 **TG 2** Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det er registrert stor slitasje på takrenner og takfotbeslag. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.
--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og soverom til sørvendt delvis overbygget terrasse på ca 47 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.



TG 2

Terrasser/inntrukket
balkong over innvendige
rom

Tettesjiktet over bod er utført med tiltak. Ikke en god løsning med rom under. Deler er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Overflatebehandlingen på gulv og rekkverk er slitt og trenger fornying.
Overflatebehandling må fornyes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda

Utgang fra entre/vaskerom 1. etasje til sør-østvendt veranda på ca 8 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. (Rekkverket var ikke montert på befaringsdag så det er ikke vurdert. Blir montert av selger før salg.
Opplyst av selger.)
Rekkverkshøyde er ikke målt.



TG 2

Utkragede eller
understøttede
konstruksjoner (balkonger,
verandaer)

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapper i treverk med rekkverk av tre.



TG 2

Helhetsvurdering

Trapper.
Overflatebehandlingen er slitt og må fornyes.
Stedvis noe løse trinn.
Det mangler rekkverk på trapp ved inngang. Rekkverk må etableres.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i systemblokk.



TG 2

Grunnmur

Det registreres riss/sprekker stedvis på grunnmur. 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 1996.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2 Fuksikring av grunnmur

Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Lekestue

Frittstående lekestue.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 6 m2.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takpapp/shingel.
I følge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak.

TG 2 Helhetsvurdering

Lekestue. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Frittstående byggverk - Dobbelgarasje.

Frittstående garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 36 m2.
Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takpapp/shingel.

TG 2 Helhetsvurdering

Garasje. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det er stedvis relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

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: Ikke relevant.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,42 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,35 meter og på bad er takhøyden målt til 2,35 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge 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 på deler av anlegget, datert 28.06.2022.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (datert 09.05.2025) med registrerte avvik. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.
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 relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med 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, ombygningsmulighet, 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjeller.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom 1.etasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom kjeller.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran er plassert i vaskerom kjeller.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursoversikt plassert i

er inkludert i andre rom) - [Varmepumpe plassert i trapp.]

entre.]