

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Brekkegrendvegen 76
3805 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 12/19
Seljord kommune

Areal

Hovedhus.
Bruksareal: 75 m²
Anneks.
Bruksareal: 25 m²
Bryggerhus.
Bruksareal: 11 m²
Stabbur.
Bruksareal: 8 m²
Garasje.
Bruksareal: 45 m²
Uthus 1 (m/utedo).
Bruksareal: 29 m²
Uthus 2.
Bruksareal: 31 m²

Totalt bruksareal (BRA): 224 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

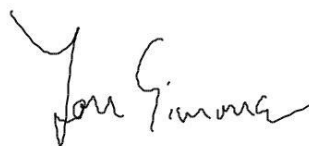
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

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	25.06.2025
Referansenummer	15073502
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0084
Hjemmelshaver/selger	Svein Helge Evju
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Svein Helge Evju.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+20 °C
Rapportdato	02.07.2025 17:16

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Brekkegrendvegen 76
Postnummer/sted	3805 BØ I TELEMARK
Kommune	4022 - Seljord
Gnr./Bnr.:	12/19
Tomt	Eiet tomt: 60900 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hovedhus.	ca. 1810 (Kilde: Selger).		
Anneks.	2004 (Kilde: Selger).		
Bryggerhus.	ca. 1920/1930 (Kilde: Selger).		
Stabbur.	ca. 1970. (Kilde: Selger).		
Garasje.	1994. (Kilde: Selger).		
Uthus 1 (m/utedo).	ca. 1810. (Kilde: Selger).		Ukjent.
Uthus 2.	ca. 1810 (Kilde: Selger).		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende ved Vefald/Bakke i Seljord Kommune. Skrå tomt med diverse beplantning. Gårdsplass med biloppstillingsplasser. I tillegg er det ett frittstående anneks, ett bryggerhus, en garasje, ett stabbur og to uthus på eiendommen.

Eneboligen er over to plan pluss krypkjeller samt ett kryploft med lav takhøyde. Adkomst i boligens 1.etasje. Oppført med grunnmur i naturstein og betong. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stpende trekledning på to fasader og synlig tømmer på to fasaser. Vinduer to-lags glass med karmen og rammer i tre. Vinduer i kjeller med karmen og rammer i tre med ett-lags glass av eldre dato. Yttertaket har saltaksform og tekket med takstein. Oppvarming er via elektrisitet og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og stedvis via veggventil. Separat avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen inneholder følgende:
1.etasje med entre, åpen stue/kjøkkenløsning, ett soverom og bad.
2.etasje med gang og to soverom.

Se pkt. "Frittstående byggverk" for for beskrivelse av de øvrige bygningene på eiendommen

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



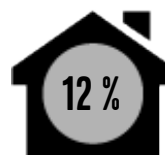
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. Hovedhus.		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Kjøkken - Hovedhus.		Overflater himling	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom - 1.etasje. Hovedhus.		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
		Annet	13	
Krypekjeller - /kjeller. Hovedhus		Innvendig inspeksjon	14	
Loft - innredet - 2.etasje. Hovedhus.		Statikk	14	
		Overflater vegger	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / råloft - Hovedhus.		Helhetsvurdering	15	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hovedhus.		Skorsteiner inne i boligen	15	
		Ildsteder inne i boligen	15	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper - Hovedhus.		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 1.etasje. Hovedhus.		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - 2.etasje. Hovedhus.		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedhus.		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg - Sjekkpunktet gjelder de bygninger med innlagt strøm.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhus.		Konstruksjon	17	
		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer - Hovedhus.		Vinduer	18	
		Annet	18	
Yttertak - Hovedhus.		Konstruksjon	19	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Inspeksjonsmulighet	19	
		Gesimsløsninger	19	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	19	
Utvendige trapper - Hovedhus.		Helhetsvurdering	19	
Grunnmur, fundamenter - Hovedhus.		Grunnmur	20	
Drenering - Hovedhus.		Fuktsikring av grunnmur	20	
		Bortledning av takvann	20	
		Alder	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
		Annet	20	
Frittstående byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Bryggerhus.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Stabbur.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Uthus 1 (m/utedo).		Helhetsvurdering	22	Kr 50 000 - 100 000
Frittstående byggverk - Uthus 2.		Helhetsvurdering	22	Kr over 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hovedhus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	40			40	
	Entre, åpen stue/kjøkkenløsning, ett soverom og bad.				
2.etasje	35			35	
	Gang og to soverom.				
SUM	75			75	
Total bruksareal: 75 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		25		25	27
		Ett oppholdsrom med kjøkkenkrok.			Terrasse
SUM		25		25	27
Total bruksareal: 25 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bryggerhus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		11		11	
		Ett lagerrom.			
SUM		11		11	
Total bruksareal: 11 m²					

Bruksareal (BRA)					
Stabbur.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		8		8	
		Ett oppholdsrom.			
SUM		8		8	
Total bruksareal: 8 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		45		45	
		Garasje.			
SUM		45		45	
Total bruksareal: 45 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus 1 (m/utedo).	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		29		29	
		To lagerrom og utedo.			
SUM		29		29	
Total bruksareal: 29 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus 2.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		31		31	
		Ett lagerrom.			
SUM		31		31	
Total bruksareal: 31 m²					

Kommentar til areal

Hovedhus:

Boligen inneholder 75 m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 36 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1,0 m2.

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.

Anneks:

Annekset inneholder 25 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

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

Stabbur:

Stabburet inneholder 0 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM.

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

Bryggerhus:

Bygget inneholder 0 m2 P-ROM og 11 m2 S-ROM.

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

Uthus 1 og Uthus 2:

Uthusene inneholder tilsammen 0 m2 P-ROM og 60 m2 S-ROM.

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

Lagringshems og kjeller i uthus 1 er ikke medregnet i arealoppsettet på grunn av manglende fast gulv.

Rapport

Våtrom - Bad. Hovedhus.

Bad opplyses og være fra omkring år 2004. Gulvflater med fliser. Gulvvarme. Sokkelflis på vegg. Veggflater med tømmer og stedvis fliser. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Innredning med mørke profilerte fronter og nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Lysarmatur og stikkontakt over. Elektrisk forbrenningstoalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør i plastmateriale. Veggmontert gassdrevet varmtvannsbereider tilkoblet dusj og servant. Himlingsflater med panel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det Membran, tettesjikt og overgang til sluk. Fallforhold (gulv)	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres. Tettesjiktet på gulvet og på vegg i dusjsonen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det vurderes i tillegg at membran i våtsone ved dusj ikke er lagt no ut til siden for dusjsonen (1 meter til hver side). I tillegg er det ikke etablert tettesjikt på vegg ved servant. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes ved en eventuell oppgradering av våtrommet. Det kan ikke verifiseres om det er etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Konsekvens kan være at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens dersom dette ikke er utført på tilfredsstillende måte. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket fra hele gulvet.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktdikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - Hovedhus.

Åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning av ukjent eldre årgang med slette fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri tilkoblet kaldtvann. Plass for frittstående komfyr. Ventilator med avtrekk. Gulvflater belagt med malte gulvbord. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Vannrør i plastmateriale og soil. Avløpsrør i plastmateriale. Veggmontert utslagsvask med vannkran for kaldtvann.

 TG 1

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



Overflater gulv

Gulvflater har normal bruksslitasje i forhold til alder.



Innredning

Innredning har normal bruksslitasje i forhold til alder.

 TG 2

Overflater himling

Det er registrert stedvise skjevheter i himling. Årsak er ikke kjent, men bør sees i sammenheng med boligens. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern 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. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje. Hovedhus.

Gulvflater belagt med malte gulvbord. Veggflater med synlig tømmer og panel. Himlingsflater med panel og malte flater. Garderobeskap i entre. Profilerte innerdører.

 TG 1

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

Overflater vegger - Ventilasjon



Overflater vegger

Veggoverflater har normal bruksslitasje i forhold til alder.

 TG 2

Overflater himling

Det er registrert stedvise skjevheter i himling. Årsak er ikke kjent, men bør sees i sammenheng med boligens. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Overflater gulv

TG 2:
Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Informasjon:
Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved entre har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Annet

Selger opplyser om at det tidvis kommer mus inn i boligen. Eventuelt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.
Skjulte skader kan ikke utelukkes.
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller - /kjeller. Hovedhus

Inngang til kjeller via dør i grunnmur og via gulvluke i stue.
Steinmasser i grunn, støpt gulv mot grunn i ytre del av kjelleren.
Grunnmur av betong og naturstein.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Synlige vann og avløpsrør.

 TG 2	Innvendig inspeksjon	Det er satt opp stedvis provisoriske understøttelser i krypekjelleren. Fare for svikt/skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader som følge av oppfukting fra grunnen, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand i denne delen.. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst slik at en fullverdig inspeksjon kan foretaes. Det nevnes spesielt at konstruksjonen med krypkjellere erfaringsmessig er en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte skader og krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov. Dersom det er skjulte skader er disse ofte kostnadsdrivende og utbedre. Det opplyses i tillegg av selger at det kommer inn skadedyr (mus) i krypkjelleren. Eventuelt aktivitetsnivå og omfang er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av dette. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Stedvise riss/sprekker i grunnmuren observert. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet - 2.etasje. Hovedhus.

Gulvflater belagt med malte gulvbord og malte plater. Veggflater med panel, tapetserte og malte flater og brystningspanel. Himlingsflater med panel og malte flater. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling/undertak - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Statikk	Det er registrert stedvise skjevheter i himling. Årsak er ikke kjent, men bør sees i sammenheng med boligens. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/ slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av ovennevnte.

Loft - uinnredet / råloft - Hovedhus.

Uinnredet kaldtloft med lav takhøyde.
Adkomst via luke fra gang i 2. etasje.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Vurderinger er kun foretatt fra luke med de begrensninger det innebærer. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for eventuelle tiltak. For å kunne stadfeste eksakt tilstand må det utføres ytterligere undersøkelser.

Det ble fra luke observert spor etter (avføring) etter skadedyr/mus. Eventuelt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av dette.

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

Skorstein fra byggeår i tegel. Vedovn i stue/kjøkken og på begge soverom i 2. etasje.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Riss/sprekker påvist på skorstein/brannmur i 2. etasje. Ukjent årsak. Overflater bør fornyes.
For ytterligere undersøkelser henvises det til det lokale brann og feiervesen slik at omfang av eventuelle tiltak kan fastslås.



TG 3

Ildsteder inne i boligen

Avstand fra ildsted i stue/kjøkken til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000



TGIU

Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper - Hovedhus.

Innvendig trapp av tre. Rekkverk i tre ved trappeåpning i 2. etasje.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen vurderes som bratt og smal med tanke på god funksjonalitet.
Håndløpere på vegg mangler.
Rekkverk ved trappeåpning i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

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 - 1.etasje. Hovedhus.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

TG 2:

Målbare skjevheter registrert. Det ble i stue/kjøkken målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på 25 mm.

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.

Informasjon:

Mindre målbare skjevheter registrert på soverom. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på 10 mm.

Etasjeskiller - 2.etasje. Hovedhus.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Begge soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 26 mm i hvert av rommene som er målt.

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) - Hovedhus.

Vannrør i plastmateriale. Vannpumpe tilkoblet brønnvann plassert i krypkjeller. Innvendig stoppekran i krypkjeller. Synlige avløpsrør i plastmateriale og stedvis jern/soil fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer konkret.



TG 1

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

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



TG 2

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

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Annet

Vannpumpe er ikke vurdert av undertegnede. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Radon - Hovedhus.



TGIU

Radon

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

Elektrisk anlegg - Sjekkpunktet gjelder de bygninger med innlagt strøm.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje i hovedhus. Kursfortegnelse i sikringsskap. Det elektriske anlegget i de ulike byggene er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.

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: Ikke varmtvannsbereder i boligen eller i anneks.

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 hovedhus fra år 2004. Anneks fra omkring år 2004.

Garasje fra omkring år 1984.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte el-arbeider på det elektriske anlegget utført etter 199. (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det vurderes at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhus.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning på to fasader og synlig tømmer på to fasader.



TG 2

Konstruksjon

Boligen har stedvise skjevheter. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, men bør sees i sammenheng med boligens alder. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger enn i nyere. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fasader inkl. kledning

Fasader med synlig tømmer:

Det er stedvise sprekker i tømmer. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.

Tømmervegger er avsluttet ned bak utenpåliggende grunnmur, noe som kan føre til at vann kan renne ned mellom grunnmur og tømmer uten mulighet for å dreneres bort, med påfølgende risiko for råteskader i tømmer. Det ble ikke observert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet, men skader kan ikke utelukkes være oppstått. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fasader med stående trekledning:

Luftespalte bak trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Det er i tillegg usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.

Utvendig kledning er avsluttet helt ned mot grunnmur uten mellomrom. Dette kan føre til fuktoppsug i kledning med påfølgende råteskader som en konsekvens. Tiltak med etablering av åpning mellom panel og grunnmur anbefales.

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Til informasjon:

Utvendige fasader er kun vurdert fra bakkeplan med de begrensinger det innebærer.

Dører og vinduer - Hovedhus.

Vinduer i 1. og 2. etasje med karmen av tre, og to-lags glass fra omkring år 2014. Utgangsdør i malt profilert trekonstruksjon med glassfelt er i følge selger fra slutten av 1990-tallet.

Kjellervindu av eldre ukjent alder med karmen og rammer i tre og med ett-lags glass.
Dør til kjeller i tett trekonstruksjon av ukjent alder.

 **TG 1**

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

Dører

 TG 2	Vinduer	Det er ikke etablert beslag i overgang vannbrett og underkant vindu, men kun benyttet trelist i overgangen. Dette er vurdert til å være en uheldig løsning med tanke på at fukt kan trenge ned mellom list og karm med påfølgende skader i konstruksjonen som en konsekvens. Det ble påvist befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn skader, men krever likevel oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Kjellervindu er av eldre dato og har behov for oppgradering/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Yttertak - Hovedhus.

Yttertak i tre av saltakskonstruksjon med ark.
Utvendig belagt med takstein fra år 2017/2018.
Undertak fra år 2017/2018, av ukjent type.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.
Stigetrinn til pipe.

 TG 2	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av ovennevnte.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er utifra sikkerhetsmessige vurderinger gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket med tilhørende detaljer kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	TG 2: Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales der dette er behov. TG IU: Øvrige beslag og takrenner er ikke undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentarer.
 TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Ikke fullverdig undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentarer.
	Takgjennomføringer	Ikke undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentarer.
	Skorsteiner over tak	Ikke undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentarer.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentarer.

Utvendige trapper - Hovedhus.

Trapp i betong med rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 meter. Deler av trappen er overbygget med takoverbygg i tre tekkt med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Sprekker og riss stedvis observert i trappen. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Overflatebehandlingen på rekkverk er slitt og må fornyes. Tiltak bør påregnes. Informasjon: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift, selv om det trolig tilfredstilte forskrift ved oppføringstidspunkt. Ingen tiltak med rekkverkshøyden er derfor vurdert som nødvendig.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter - Hovedhus.

Grunnmur i naturstein og betong. Det er på de deler av grunnmuren med naturstein oppført en grunnmur i betong på utsiden.

Over inngangsdør til kjeller er det registrert stedvis avskalling av betong med synlig armeringsjern. Det synlige armeringsjernet har tegn til korrodering. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmuren. 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 - Hovedhus.

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering rundt boligen. Skrånende tomt. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrengfall fra grunnmur	
 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er stedcis ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning er av ukjent alder. Utvendig avløpsledning for gråvann av ukjent alder med avløp til grunn. Det er ikke innlagt avløp for kloakk til eiendommen. Eiendommen har brønnvann.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	TG 2: Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. TG IU: Utvendige vann og avløpsrør er ikke vurdert.
	Annet	Gråvann slippes rett ut i grunnen. Det er ikke kjent om det foreligger utslippstillatelse for dette, eller hvorvidt det er krav om det fra kommunen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Frittstående byggverk - Anneks.

Annekset er over ett plan pluss krypkjeller.

Oppført med grunnmur i betongblokker. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i to-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med torv. Takrenner og nedløp i stål. Oppvarming er via vedfyring. Skorstein av elementtype med plassbygd peis med innsats. Annekset har naturlig ventilasjon. Vestvendt terrasse. Innlagt vann til kjøkkenbenk (kun kaldt vann). Kjøkkeninnredning med slette fronter og med benkeplate i heltre med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Frittstående gass kokeapparat på kjøkkenbenk. Innvendige gulvflater belagt med gulvbord. Vegg og himlingsflater med villmarkspanel. Synlig mønedrager i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Overflatebehandling utvendig er stedvis slitt og trenger fornying.

Det er ikke etablert vannbrett over og under vinduer, noe som kan føre til at vann trenger ned mellom omrammingsbord og karm med påfølgende skader som en konsekvens.

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Det er usikkert om det utvendige panelet er montert med tilstrekkelig lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av ovennevnte. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet og derfor ikke forsvarlig kontrollert. Vurderinger kun foretatt fra luke med de begrensninger det innebærer. Konstruksjonen med krypkjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko og krever derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det ble påvist befaringsstidspunktet observert tegn til aktivitet av skadedyr i krypkjelleren. Eventuelt omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av dette. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Frittstående byggverk - Bryggerhus.

Frittstående bryggerhus i trekonstruksjon. Saltak i tre tekket med metallplater med steinimitasjon av nyere årgang. Grunnmur i naturstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er stedvis relativt høy slitasjegrad samt synlige skjevheter som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Frittstående byggverk - Stabbur.

Frittstående stabbur i tømmerkonstruksjon. Fundamentert på søyler i betong/murkonstruksjon. Saltak i tre tekket med torv. Innvendig gulv med gulvbord. Vegger med synlig tømmer. Himling/skråtak med synlige takbjelker og undertakbord. Vindu med karmen og rammer i tre med to-lags glass av ukjent alder. Ytterdør i tre er i følge eier fra slutten av 1990-tallet.



TG 2

Helhetsvurdering

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

I tillegg er det registrert følgende:

Det er stedvis svikt i gulvkonstruksjonen, trolig som følge av underdimensjonering av gulvbjelker.

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av ovennevnte. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Frittstående byggverk - Garasje.

Frittstående garasje oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Saltak i tre tekket med metallplater med undertaktekking med asfaltapp. To-fløyet sidehengslset garasjeport i tre. Sidedør i tre. Innlagt strøm og belysning.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Frittstående byggverk - Uthus 1 (m/utedo).

Frittstående uthus i tre og tømmerkonstruksjon. Saltak i tre tekket med metallplater. Utedo med oppsamling i egen tank/rør.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er stedvis relativt høy slitasjegrad med blant annet stedvis påviste råteskader blant annet i kledning og i gulvkonstruksjonen som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Ytterligere undersøkelser bør påregnes slik at omfang av aktuelle tiltak kan angis mer spesifikk.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring av råteskader. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Frittstående byggverk - Uthus 2.

Frittstående uthus i tømmerkonstruksjon. Saltak i tre tekket med takstein. Fundamentert på søyler i naturstein.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er påvist høy slitasjegrad med blant annet påviste råteskader og synlige skjevheter i konstruksjonen som gjør at det må påregnes utbedrende tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Branntekniske vurderinger - Hovedhus.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet 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: Nei. Slukkeutstyr er for gammelt.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei. Mangler i 1. etasje.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i 2. etasje oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold - Hovedhus.

Takhøyder i boligen er ikke målt.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger er ikke fremlagt for noen av bygningene på eiendommen på befaringstidspunktet. Det forligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatesler i kommunens arkiver.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samvarserklæring mangler på anlegget. Rapport fra utvidet el-kontroll datert 13/6-2025 er fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Brønnvann: Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17/6-2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad i hovedhus.]



Ildsteder inne i boligen - [Liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale i hovedhus.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap. Hovedhus.]



Loft - uinnredet / råloft - [Kryploft hovedhus.]



Krypekjeller - [Krypekjeller.]



Krypekjeller - [Krypekjeller]