

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Tyrivegen 13
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 101/716
Nome kommune

Areal

Hovedhus Tyrivegen 13
Bruksareal: 291 m²
Sidebygning Tyrivegen 15
Bruksareal: 180 m²
Stabbur
Bruksareal: 37 m²
Låve/driftsbygning
Bruksareal: 217 m²

Totalt bruksareal (BRA): 725 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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	11.06.2025
Referansenummer	15072744
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0075
Hjemmelshaver/selger	Nome kommune
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15°C
Rapportdato	26.06.2025 21:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tyrivegen 13
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	101/716
Tomt	Eiet tomt: 2549 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hovedhus Tyrivegen 13	Omkring 1930		
Sidebygning Tyrivegen 15	Omkring 1930		
Stabbur	Ukjent		
Låve/driftsbygning	Ukjent		

Byggemåte

Gårdstun med to bolighus, stabbur og låve. Plassen ligger ved Lunde sentrum i Nome kommune. Adkomst med grusveg fra Tyrivegen. Skrånet tomt med gårds plass, plenarealer og diverse beplantning. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Bolighusene er oppført med grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av treverk. Veggkonstruksjoner i treverk med maskinlaft. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Hovedhus har takstein fra omkring 2012, side bygning har taktekking fra byggeår. Vinduer fra byggeår. Inngangsdører fra ukjent årstall/byggeår.

Hovedbygningen (Tyrivegen) inneholder følgende:
Grovkjeller med diverse bodrom og kjellerrom.
1. etasje med gang, entre, to stuer, to bad og kjøkken.
2. etasje med stue, to soverom, bad, kjøkken og gang.
3. etasje/loftsetasje med gang, to soverom og flere kott.

Sidebygning (Tyrivegen 15) inneholder følgende:
Kjeller med forskjellige bodrom og bad.
1. etasje med gang, kjøkken, to stuer og to boder/vedskjul.
2. etasje med gang, kjøkken to stuer og to soverom.
3. etasje/loft med gang og to soverom og flere kott.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



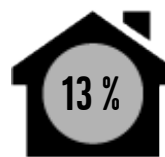
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 3, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad kjeller, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 200 000
Kjøkken - Kjøkken 2. etasje, Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Kjøkken 1. etasje Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 200 000
Kjøkken - Kjøkken 2. etasje Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - Kjøkken 1. etasje Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom - Boder sidebygning.		Helhetsvurdering	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 200 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	13	
Loft - innredet - 3. etasje/loftsetasje, Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	13	Kr 50 000 - 300 000
Loft - innredet - 3. etasje/loftsetasje, Sidebygning, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	14	Kr 100 000 - 300 000
Loft - uinnredet / råloft - Loft og kott, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	14	
Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft/kott til sidebygning, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Piper Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Piper Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	15	Kr 50 000 - 100 000
Innvendige trapper - Sidebygning, Tyrivegen 15		Innvendige trapper	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Innvendige trapper - Trapper, Hovedbygning, Tyrivegen 13		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - Hovedbygning, Tyrivegen 13		Skjevhetmåling	15	
Etasjeskiller - Sidebygning, Tyrivegen 15		Skjevhetmåling	16	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Sidebygning, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	16	Kr 50 000 - 150 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	16	
Radon - Begge bolighus.		Radon	16	
Elektrisk anlegg - Begge bolighus, Tyrivegen 13 og 15		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	Kr 5000-20 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedbygning, Tyrivegen 13.		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Tyrivegen 15, Sidebygning		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Dører og vinduer - Hovedbygning, Tyrivegen 15		Vinduer	18	Kr 100 000 - 200 000
		Dører	18	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer - Tyrivegen 15, Sidebygning.		Vinduer	18	Kr 100 000 - 300 000
		Dører	18	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak - Hovedbygning		Helhetsvurdering	18	
Yttertak - Sidebygning, Tyrivegen 15		Helhetsvurdering	18	Kr 300 000- 500 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 2. etasje Hovedbygning, Tyrivegen 13		Helhetsvurdering	19	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	19	Kr 10 000 - 50 000
Utvendige trapper - Kjellernedgang		Helhetsvurdering	19	
Grunnmur, fundamenter - Grunnmur sidebygning		Grunnmur	19	Kr 50 000 - 100 000
Grunnmur, fundamenter - Grunnmur hovedbygning		Grunnmur	19	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	20	
		Fuktsikring av grunnmur	20	
		Bortledning av takvann	20	
		Alder	20	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmur - Støttemur av betong ned mot hovedveien.		Helhetsvurdering	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
		Oljetanker	20	
Frittstående byggverk - Stabbur		Frittstående byggverk	20	
Frittstående byggverk - Låve/driftsbygning		Helhetsvurdering	21	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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Hovedhus Tyrivegen 13	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller	77			77	
	Grovkjeller med diverse rom.				
1. etasje	89			89	
	Entre, gang, to stuer, to bad og kjøkken.				
2. etasje	88			88	2
	Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad				Balkong
3. etasje/loftsetasje	37			37	
	Gang og to soverom.				
SUM	291			291	2
Total bruksareal: 291 m²					

Sidebygning Tyrivegen 15	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	78			78	
	Entre, kjøkken, to stuer og to boder.				
2. etasje	76			76	
	To soverom, to stuer, kjøkken og gang.				
3. etasje/loft	26			26	
	Gang og to soverom				
SUM	180			180	
Total bruksareal: 180 m²					

Bruksareal (BRA)					
Stabbur	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		16		16	
		Stabbur 1. etasje			
2. etasje		21		21	
		2. etasje stabbur			
SUM		37		37	
Total bruksareal: 37 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låve/driftsbygning	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Grunnflate		217		217	
		Grunnflate			
SUM		217		217	
Total bruksareal: 217 m²					

Kommentar til areal

Eventuell ferdigattest er ikke fremlagt.

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.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH) eller GUA, hverken i hovedbygning eller sidebygning. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Arealet i kjeller i sidebygning måles til 46 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Arealet i uinnredede boder/vedskjul i sidebygning er medtatt i arealet som BRA-i

Det er kun grunnflate på låve/driftsbygning som er medtatt i arealmålingene.

Rapport

Våtrom - Bad 1, Tyrivegen 13

Bad fra omkring 1990 tallet.
Gulv med belegg. Vegger med tapet og slette flater. Himling med trepanel. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil m/overlys på vegg. Dusjkabinet. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1990 tallet.

 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:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Vannrør og avløpsrør i våtrom 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.

Det opplyses om at vannrør har frosset, og det må påregnes å utbedre vannrør til våtrommet, omfanget er ikke kjent, og det er ikke kjent hvor i bygget vannrør er frosset.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering, og det er tømmervgger. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

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

Våtrom - Bad 2, Tyrivegen 13

Bad fra omkring 1990 tallet.
Gulv med belegg. Vegger med tapet og slette flater. Himling med trepanel. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speil m/overlys på vegg. Dusjkabinet. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra omkring 1990 tallet. Panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon.

 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:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Vannrør og avløpsrør i våtrom 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.

Det opplyses om at vannrør har frosset, og det må påregnes å utbedre vannrør til våtrommet, omfanget er ikke kjent, og det er ikke kjent hvor i bygget vannrør er frosset.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering, og det er tømmervgger. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

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

Våtrom - Bad 3, Tyrivegen 13

Bad fra ukjent årstall.
Gulv med sponplater. Vegger malte slette flater.
Himling med trepanel. Servant med ett-greps blandebatteri. Badekar med dusjarmatur.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra ukjent årstall.



TG 3

Helhetsvurdering

Rommet er tatt ut av drift og er ikke benyttet som våtrom siste tiden.
Det er blant annet ikke tettesjikt på gulvet lenger.

Nærmere undersøkelser må pårenes.

Totaloppgradering/fornyning må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad kjeller, Tyrivegen 15

Bad fra ukjent årstall.
Gulv med belegg. Vegger med tapet og baderomsplater. Himling med takess.
Dusj med dusjarmatur. Vegghengt servant med to-greps blandebatteri.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra ukjent årstall.



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:

Rommet har høy slitasje med tegn på skader.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt.
Målingene viser vektprosent over 19.
Det observeres også soppmuggdannelser og råteskader på vegger inntil badet.

Fornyning/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 200 000

Kjøkken - Kjøkken 2. etasje, Hovedbygning, Tyrivegen 13

Gulv med belegg. Vegger med tapet. Himlinger med malt slett falte. Innredning med laminert benkeplate og heldekkene kjøkkenkum med ett-greps blandebatteri. Vannrør av kobber og avløpsrør av metall fra ukjent årstall.



TG 3

Helhetsvurdering

Rommet har forholdsvis høy slitasje grad og TG 3 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørapplegg samt andre installasjoner.
Utskifting/oppgradering av innredning etc. må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje Tyrivegen 15

Gulv med belegg. Vegger med trepanel. Himlinger med trepanel. Innredning av treverk. Utslagsvask med kaldtvannskran. Vannrør av kobber og avløpsrør av metall fra ukjent årstall.



TG 3

Helhetsvurdering

Rommet har forholdsvis høy slitasje grad og TG 3 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørapplegg samt andre installasjoner.
Utskifting/oppgradering av innredning etc. må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 200 000

Kjøkken - Kjøkken 2. etasje Tyrivegen 15

Gulv med belegg. Vegger med trepanel. Himlinger med malt slett falte. Delvis plassbygget innredning med laminert benkeplate og nedfelt kjøkkenkum med ett-greps blandebatteri. Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

Rommet har forholdsvis høy slitasje grad og TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørøpplagg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. må påregnes.

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje Hovedbygning, Tyrivegen 13

Gulv med belegg. Vegger med Synlig tømmervegger. Himlinger med trepanel. Innredning med laminert og heltre benkeplate og kjøkkenkum med ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørøpplagg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje, Tyrivegen 13

Gulv med heltregulvbord og belegg. Vegger med synlige tømmervegger, plater og trepanel. Himlinger med trepanel og takessplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.

Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje, Tyrivegen 15

Gulv med heltregulvbord og belegg. Vegger med synlige tømmervegger, trepanel og tapet. Himlinger med trepanel. Profilerte innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater må fornyes.

Øvrige rom - Boder sidebygning.

Boder/vedskjul med jordgulv.



TG 2

Helhetsvurdering

På bakgrunn av skader på yttervegg og konstruksjoner må det påregnes utbedringer av området.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Tyrivegen 15

Grovkjeller med støpt gulv mot grunn. Synlige betong/murvegger. Stedvis delevegger av treverk. Synlig bjelkelag og stubbloft av tre.



TG 3

Helhetsvurdering

Det observeres fuktmerker og tegn på fukt i kjeller. Blant annet er det salt/kalkutslag. Det kjennes også kjellerluk/muggluk. På delevegg mot bad er det tegn på fuktmerker/råteskader.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bjelkelaget. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 17 og 20.

Det er spor etter treskadeinsekter, mulig stripet borebille, konstruksjon kan være svekket.

Risiko for skjulte skader i konstruksjoner og bjelkelag.

Tiltak vedrørende kjeller bør påregnes.

Det er blant annet ikke tilstrekkelig ventilering.

Nærmere underundersøkelser må påregnes for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Hovedbygning, Tyrivegen 13

Grovkjeller med støpt gulv mot grunn. Synlige betong/murvegger. Stedvis delevegger av treverk. Synlig bjelkelag og stubbloft av tre.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres fuktmerker og tegn på fukt i kjeller. Blant annet er det salt/kalkutslag.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bjelkelaget. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 17 og 19.

Det observeres også sopp/muggdannelser på bjelkelag og stubbloft.

Type mugg/sopp er ikke kjent.

Risiko for skjulte skader i konstruksjoner og bjelkelag.

Nærmere undersøkelser omkring dette må påregnes.

Det har vært vannlekkasje i forbindelse med at vannrør har frosset, om det har rent ut vann over tid er ikke kjent. Vannet var stengt av under befaringen.

Tiltak vedrørende kjeller bør påregnes.

Det er blant annet ikke tilstrekkelig ventilering.

Nærmere underundersøkelser må påregnes for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak.

Loft - innredet - 3. etasje/loftsetasje, Hovedbygning, Tyrivegen 13

Gulv med belegg og tepper. Vegger med tapet og malte flater, panel på kott. Himlinger med malte flater og panel. Slette innerdører.



TG 3

Helhetsvurdering

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 tegn på skader eller symptomer på skader ved piper, kan være fra tiden før taket ble lagt om.

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater må fornyes, samt at det anbefales ny oppbygning av konstruksjon med isolasjon/ luftesjikt osv.

Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og fremgangsmåte. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 300 000

Loft - innredet - 3. etasje/loftsetasje, Sidebygning, Tyrivegen 15

Gulv med heltre gulvbord. Vegger med tapet og trepanel. Himlinger med slette flater. Slette innerdører.



TG 3

Helhetsvurdering

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 observert skader ved piper. skjulte skader kan ikke utelukkes.

Innvendige flater bærer preg av alder og høy slitasje, det er observert skader ved piper, skjulte skader kan ikke utelukkes. Overflater må fornyes og ny oppbygning av konstruksjon med luftesjikt/isolasjon o.l. bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Loft - uinnredet / råloft - Loft og kott, Tyrivegen 13

Kaldtloft med adkomstluke fra gang i 3. etasje
Synlig undertak av treverk. Eldre isolasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

Kaldtloftets tilstand tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Det er liten/mangelfull ventilering av yttertakkonstruksjon. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Det er spor etter tidligere brann på loftet.

Loftet må også ses i sammenheng med tilstand/oppbygning av innredet del av loftet (3. etasje)

Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft/kott til sidebygning, Tyrivegen 15

Det er kott på sidene, og loft uten tilkomst på øvre del.



TG 2

Helhetsvurdering

Deler av 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 observert skader ved piper, skjulteskader kan ikke utelukkes.

Må ses i sammenheng med alder og tilstand på yttertaket og innredet 3. etasje.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Piper Hovedbygning, Tyrivegen 13

To teglsteinspiper fra byggeår.
Vedovner i stuer i 1. etasje.
Parafinovn og vedovn i 2. etasje. Parfin ovn på rom på loftet.



TG 2

Helhetsvurdering

Nærmere undersøkelser av piper og vedovner må påregnes. Det anbefales å få utført tilsyn av fyringsanlegg, piper og vedovner. Tiltak kan være aktuelt.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Piper Tyrivegen 15

Teglsteinspiper fra byggeår.

Det er på et tidspunkt gjort utbedringer av pipe mot vest.

Vedkomfyr på kjøkken i 1. etasje og vedovn i 1. etasje. samt vedoven i 2. etasje og på loftet.



TG 3

Helhetsvurdering

Det observeres høy slitasjegrad av piper, særlig over tak.

Nærmere undersøkelser av piper og vedovner må påregnes. Det anbefales å få utført tilsyn av piper og vedovener. Tiltak kan være aktuelt.

Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Innvendige trapper - Sidebygning, Tyrivegen 15

Trapper av treverk.



TG 2

Innvendige trapper

Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.

Det er i tillegg registret følgende avvik, korte inntrinn og bratt utførelse. Det er ikke komplett rekkverksløsning på trappene, og det er åpninger i rekkverket større enn 0,10 meter.

Tiltak vedrørende trapper må påregnes

Innvendige trapper - Trapper, Hovedbygning, Tyrivegen 13

180 graders repotrapper. Med Vanger, trinn og rekkverk av tre. Trinn er belagt med belegg. Rettløps trapp av treverk ned til kjeller



TG 2

Innvendige trapper

Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.

Trappene har ikke håndløper på begge sider.

Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene 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 - Hovedbygning, Tyrivegen 13

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stuer og kjøkke i 1. etasje.

To soverom i 2. etasje og loft.



TG 2

Skjevhetmåling

Største målte avvik i 1. etasje er målt til 18 mm i stue mot nord.

Avvik på rom i 2 etasje er målt til 25 mm på soverom mot nord.

Avvik på loft er målt til 18 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 kjent.

I kjeller er det ikke gjort målinger.

Etasjeskiller - Sidebygning, Tyrivegen 15

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stuer og soverom i 2. etasje, samt loft/3. etasje



TG 3

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i i soverom i 2. etasje.

Avviket er målt til 55 mm, på loftet er det målt 42 mm.

Dette kan skyldes skader på konstruksjonene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Sidebygning, Tyrivegen 15

Vannrør av kobber og metall fra ukjent årstall. Avløpsrør av metall fra ukjent årstall.

VVB av typen Høiax fra ukjent alder fra plassert i kjeller.

Stoppekran på bad i kjeller.



TG 3

Helhetsvurdering

Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør med sluk inne 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.

Funksjonssvikt/lekkasjer kan ikke utelukkes.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke omfang og aktuelle tiltak.

Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedbygning, Tyrivegen 13

Vannrør av kobber og metall fra ukjent årstall. Avløpsrør av metall og plastmateriale fra ukjent årstall. VVB av typen OSO 16R 300 fra 1989



TG 3

Helhetsvurdering

Vannrør og avløpsrør 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.

Det er mulig funksjonssvikt på varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder må repareres eller skiftes ut.

Det opplyses om at vannrør har vært frosset i boligen.

Det er ikke kjent eksakt hvor i bygget rør er frosset/ødelagt.

Utbedringer av vann/avløpsrør må påregnes.

Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak og fremgangsmåte.

Radon - Begge bolighus.



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg - Begge bolighus, Tyrivegen 13 og 15

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: Ja, blant annet er bereder i tyrivegen 13 er trolig deffekt, det er svimerker på koblingspunkt på bereder.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Uvisst

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

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: Uvisst.

I hovedbygning, Tyrivegen 13 er det to rehabiliterte sikringskap i 1. etasje og 2. etasje.

I sidebygning Tyrivegen 15 er sikringskap plassert i 3. etasje.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ingen sikre opplysninger på historikk fra selger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999 og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider etter 1999 på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, dette for å kunne avdekke de faktiske forhold og tilstand på det elektriske anlegget.

I tillegg er mye av elanlegget gammelt og det foreligger ingen dokumentasjon.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll.

Sjablongmessig prisanslag: kr 5000-20 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedbygning, Tyrivegen 13.

Vegger av trekonstruksjoner av tømmer/laft.

Inngangsparti ved kjøkken og gang av trekonstruksjoner.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er stedvise råteskader av konstruksjon, blant annet i hjørne mot sør. Utbedringer må påregnes.

Inngangspartier har tegn på elde og slitasje, og det er tegn på råtedannelse ved inngangsparti til kjøkken, og i søyler til hovedinngangsparti.

Nærmere undersøkelser av konstruksjoner/utvendige fasader må påregnes for å kartlegge omfang og fremgangsmåte.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Tyrivegen 15, Sidebygning

Veggkonstruksjoner av trekonstruksjoner i tømmer/laft.



TG 3

Helhetsvurdering

Stedvis høy slitasje på yttervegger, det er blant råte skader i stokker/konstruksjon mot nord ved asketre og på gavlvegg mot innkjøring.

Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Utbedrende tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Dører og vinduer - Hovedbygning, Tyrivegen 15

Vinduer i ett-lags glass og varevinduer fra byggeår. Balkongdør i 2. etasje fra 1973. Inngangsdører fra ukjent årstall/byggeår.

 TG 3	Vinduer	Vinduer bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning/utbedring må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000
	Dører	Ytterdører bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning/utbedring må påregnes, gjelder særlig dør ved kjøkken inngang. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Dører og vinduer - Tyrivegen 15, Sidebygning.

Vinduer i ett-lags glass og varevinduer fra byggeår. Balkongdør i 2. etasje fra 1973. Inngangsdører fra ukjent årstall/byggeår.

 TG 3	Vinduer	Vinduer bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning/utbedring må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
	Dører	Ytterdører bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning/iltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak - Hovedbygning

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra omkring 2012-2015. Takrenner av metall. Vindskier av treverk. Stigetrinn og snøfangere på taket. Fotbeslag på piper. Luftehatter.

 TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Det observeres enkelte knekt takstein på inngangsparti. Skorsteiner har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
---	------------------	--

Yttertak - Sidebygning, Tyrivegen 15

Saltak av trekonstruksjoner tekket med flat betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør av metall. Fotbeslag ved piper.

 TG 3	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av høy alder og høy slitasje. Det er påvist utettheter/skader, og det er fare for skjulte skader. Taktekking må fornyes, skader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 300 000- 500 000
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong 2. etasje Hovedbygning, Tyrivegen 13

Fritthengene balkong på 2 m2 med adkomst fra rom i 2. etasje.
Konstruksjon av treverk tekket med sink/metall. rekkverkshøyden er målt til 0,82 meter.



TG 3

Helhetsvurdering

Balkong er i dårlig stand. Tiltak må påregnes.

Utvendige trapper

Trapper til inngangspartier. Utførelse i betong/murkonstruksjoner.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er tegn på avskallinger og skader. Tiltak må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - Kjellernedgang

Trapp av betongkonstruksjoner med kjellerlem av treverk.



TG 2

Helhetsvurdering

Ettersyn av trapp anbefales slik at tiltak kan iverksette ved behov.

Grunnmur, fundamenter - Grunnmur sidebygning

Grunnmur av betongkonstruksjoner.



TG 3

Grunnmur

Det registreres sprekker og skader på grunnmur, samt forvitring av puss/betong.
Grunnmur kan stedvis ha svekket bæreevne/funksjon.
Tiltak bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



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

Grunnmur, fundamenter - Grunnmur hovedbygning

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.



TG 2

Grunnmur

Eldre grunnmur med stedvis tegn på riss/sprekker.
Ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



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

Lett skrånet tomt. Dreneringer fra ukjent årstall.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Deler av grunnmurene mangler utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
 TG 3	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjene som tilsier funksjonssvikt, dette særlig i kjeller til sidebygning. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer - Støttemur av betong ned mot hovedveien.

Støttemur av betong med gjerde av treverk.

 TG 2	Helhetsvurdering	Ansvarsforhold er ikke vurdert, men mur bør holdes under oppsyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det merkes slitasje på gjerde på toppen av støttemur.

Stikkledninger og tanker

Boligene har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er nedgravd parafintank på eiendommen

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Oljetanker	Oljetank er nedgravd. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Stabbur

Stabbur med laftet tømmerkonstruksjon. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltak tekket med teglstein fra ukjent årstall.

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

Frittstående byggverk - Låve/driftsbygning

Låve/driftsbygning med konstruksjoner av treverk. Saltak er tekket med blikkplater fra ukjent årstall.
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Det er låvebru av murbetong/konstruksjoner.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Blant annet er det skader på grunnmur, som har knekt ut inn mot området under låve. Samt råteskader på langvegg mot gårdsplass. Korrosjonskader på betongkonstruksjoner ved låvebru og fjøsinnngang. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Branntekniske vurderinger - Begge bolighus

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

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei, må undersøkes nærmere.

Rømningsalternativer fra loft/3. etasje hovedbygning er vurdert til å ikke være tilfredstillende, samme gjelder i 2. etasje og loft/3. etasje i sidebygning.

Rom for varig opphold - Begge bolighus

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Hovedhus Tyrivegen 13:

Kjøkken og stue 1. etasje: 2,53 meter

Soverom 2. etasje: 2,41 meter og 2,49 meter

Loftsetasjen har skråhimlinger og takhøydene er målt mellom 1,72 meter og 1,93 meter

Sidebygning, Tyrivegen 15.

Kjøkken og stue 1. etasje: 2,38 meter

Gang og kjøkken 2. etasje: 2,27 meter og 2,28 meter

Loftsetasjen har skråhimlinger og takhøyder varierer mellom 1,44 meter og 2,00 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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Ikke mottatt

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 ambisjonsnivå 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 innkledde- 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 1. etasje Tyrlivegen 13]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 2. etasje Tyrlivegen 13]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap Tyrlivegen 15]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap Tyrlivegen 15]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB Tyrlivegen 15]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran Tyrlivegen 15]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Info VVB Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Eldre avløpsrør av metall Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Tyrivegen 13]

er inkludert i andre rom) - [Avløpsrør av plastmateriale
Tyrivegen 13]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Sluk kjeller i Tyrivegen 13]

er inkludert i andre rom) - [Stoppekran i Tyrivegen 13]



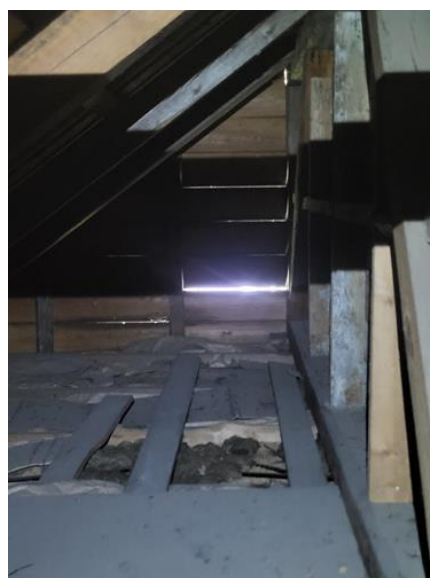
Loft - uinnredet / råloft - [Loft Hovedhus, Tyrivegen 13]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft Hovedhus, Tyrivegen 13]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft Hovedhus, Tyrivegen 13]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft Hovedhus, Tyrivegen 13]



Loft - uinnredet / råloft - [Kott sidebygning.]

Loft - uinnredet / råloft - [Kott sidebygning.]



Loft - uinnredet / råloft - [Kott sidebygning.]



Loft - uinnredet / råloft - [Kott sidebygning.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Sopp/muggdannelse i bjelkelag hovedhus.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -

[Sopp/muggdannelse i bjelkelag hovedhus.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktskader, råte på treverk hovedhus]

[Fuktmerker, råte i treverk delevegg hovedhus]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmålinger, Hovedhus]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmålinger, Hovedhus]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmerker i sidebygning]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Spor etter tresakdeinnsjekter i side bygning]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Sidebygning]*

*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Sidebygning]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmålinger i sidebygning]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmålinger i sidebygning]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmålinger mot bad i kjeller i sidebygning]*



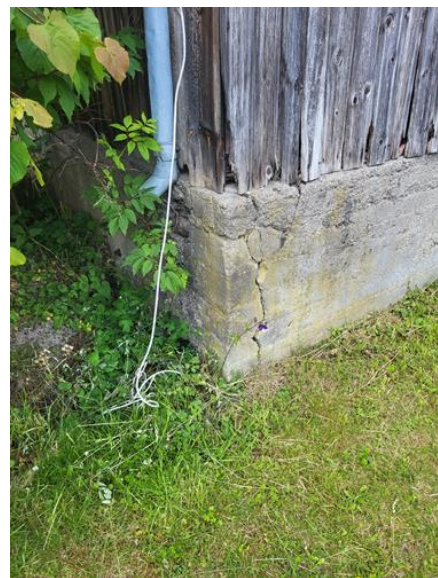
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Hovedhus]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Hovedhus]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Hovedhus]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Sidebygning]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Sidebygning]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Sidebygning]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Sidebygning]



Utvendig - [Yttertak sidebygning]



Utvendig - [Yttertak sidebygning]



Utvendig - [Yttertak sidebygning]



Utvendig - [Yttertak hovedbygning]