

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bandakslivegen 331
3849 VRÅLIOSEN
Gnr./Bnr.: 145/9
Tokke kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 85 m²
Anneks.
Bruksareal: 17 m²
Låvebygning.
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 187 m²

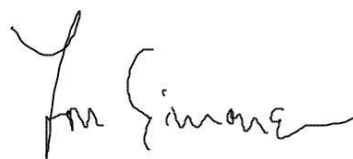
Befaring

Befaringsdato: 08.05.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2025
Referansenummer	15070965
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0053
Hjemmelshaver/selger	ÅGE BJØRN STRØM
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Åge Bjørn Strøm.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+12 °C
Rapportdato	12.05.2025 12:32

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bandakslivegen 331
Postnummer/sted	3849 VRÅLIOSEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	145/9
Tomt	Eiet tomt: 9804 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1915. (Kilde: Selger).	1965 og 1981. (Kilde: Selger).	
Anneks.	Ukjent.		
Låvebygning.	Ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende ved Eikland i Tokke Kommune. Boligen er over to plan pluss en kjeller med lav takhøyde under deler av boligen. Kryp kjeller under tilbygget del mot øst og under deler av den opprinnelige delen av boligen. Gruslagt gårds plass med biloppstillingsplasser. Skrånende tomt med plenarealer og diverse beplantning. Sydvendt terrasse og platting i 1.etasje. I tillegg er det ett frittstående anneks og en låvebygning på eiendommen.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i naturstein på den opprinnelige delen av boligen. Tilbygget del mot øst har ringmur i betong og med lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i ett- to- og stedvis tre-lags glass med karm og rammer i tre. Yttertaket har saltakstaksform og tekken metallplater. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon stedvis via veggventiler.

Enebolig:
Boligen inneholder følgende:
1.etasje med entre, kjøkken, spisestue, stue, gang og bad.
2.etasje med trappegang og to soverom.

Anneks:
Inneholder ett lagerrom.

Låvebygning:
1.etasje med fem lagerrom.
2.etasje med to lagerrom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



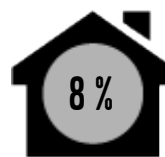
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1.etasje.		Helhetsvurdering	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.		Spesielle observasjoner	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Annet	11	
Krypekjeller - Under opprinnelig del av boligen		Helhetsvurdering	11	
Krypekjeller - Under tilbygg mot øst.		Innvendig inspeksjon	12	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet - 2.etasje		Statikk	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater himling/undertak	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Annet	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	14	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Hovedstoppekran	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	Kr 0 - 10 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Konstruksjon	17	
		Fasader ink. kledning	17	Kr 50 000 - 100 000
Dører og vinduer - Enebolig.		Dører	17	
		Vinduer	17	Kr 0 - 10 000
Yttertak - Tak over inngangsparti og terrasse. Enebolig.		Helhetsvurdering	18	Kr 50 000 - 100 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Yttertak - Hovedtak. Enebolig.		Konstruksjon	19	
		Inspeksjonsmulighet	19	
		Gesimsløsninger	19	
		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	19	Kr over 300 000
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	19	Kr 10 000 - 50 000
Terrasser / platting på terreng - Enebolig.		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	20	
		Fundamenter	20	
		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)		
Grunnmur, fundamenter - Enebolig.		Grunnmur	20	
Drenering - Enebolig.		Terrengfall fra grunnmur	21	
		Fuktsikring av grunnmur	21	
		Bortledning av takvann	21	
		Alder	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	
		Septiktank	21	
Frittstående byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Låvebygning.		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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	72			72	22
	Entre, kjøkken, spisestue, stue, gang og bad.				Terrasse: 14 m2. Platting: 8 m2.
2.etasje.	13			13	
	Gang og 1 soverom.				
SUM	85			85	22
Total bruksareal: 85 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		17		17	4
		Lagerrom.			Veranda.
SUM		17		17	4
Total bruksareal: 17 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låvebygning.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		41		41	
		To lagerrom.			
2.etasje		44		44	
		Ett lagerrom.			
SUM		85		85	
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til areal

Enebolig:
Boligen inneholder 85 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 13 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Arealet i kjeller måles til 9 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Anneks:

Annekset inneholder 0 m2 P-ROM og 17 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.

Låvebygning:

Bygningen inneholder 0 m2 P-ROM og 86 m2 S-ROM.

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

På grunn av stedvis begrenset fremkommelig for oppmåling kan derfor det oppgitte arealet på låvebygningen avvike fra det eksakte. Oppmålingen er utført etter beste evne med lasermåler.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 48 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 44 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Kun deler av arealet i 1.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 41 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m2.

Rapport

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad av ukjent alder. Gulvflater belagt med gulvbelegg med oppkant på vegg. Veggflater med baderomstapet. Himlingsflater med plater. Innredning med mørke slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt skyllekum i stål med veggmontert to-greps blandebatteri. Frittstående badekar med veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Veggmontert elektrisk stråleovn. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder, slitasjegrad og overskredet brukstid. Lekkasjesikkerheten på våtrommet kan derfor ikke verifiseres. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det er ikke etablert sluk i rommet. Rommet tilfredstiller derfor ikke dagens krav til våtrom.

Ved en oppgradering av våtrommet må sluk etableres.

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

Badromstapet har stedvis manglende vedheft og løse skjøter.

Nye tettesjikt må etableres ved oppgradering av våtrommet.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon.

Vindu bør skjermes.

Vannrør og avløpsrør har en alder som tilsier usikker restlevetid. Ved oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.

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

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

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert da det ikke er sluk i rommet.

Ved oppgradering av våtrommet må det etableres tilfredstillende fall på gulvet.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende stue til våtsone ved badekar. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,2 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 1,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av ukjent alder med slette. Heldekkende benkebeslag i stål med oppvaskum og ett-greps blandebatteri. Plass for frittstående kjøleskap og frittstående komfyr. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med tapetserte og malte flater. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Elektrisk avtrekksvifte av eldre dato i yttervegg.



TG 2

Helhetsvurdering

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

I tillegg er det kun naturlig ventilasjon av rommet via åpningsbare vinuder som følger av defekt avtrekksvifte i yttervegg.

Tiltak med etablering av tilfredsstillende mekanisk avtrekk bør i tillegg påregnes.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med gulvbelegg og vegg til vegg teppe. Veggflater med panel og malte plater og panelplater av type "Koreapanel ". Himlingsflater med plater. Slette innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

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

I tillegg er det registrert stedvis knirk i gulvflater. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

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

Kjeller med lav takhøyde med adkomst via luke og stige fra gulv i spisestue.

Støpt gulv. Vegger med synlig naturstein.

Himling med synlige gulvbjelker og stedvis asfaltpapp.



TG 2

Spesielle observasjoner

Fuktmerker på synlig trevirke på "kasse" observert.
Årsak er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Grunnmuren har åpninger/sprekker som kan føre til innslipp av gnagere.
Tiltak med nødvendige tettinger anbefales.

Overflater himling

Spor etter treskadeinsekter observert.
Eventuelt aktivitetsnivå og omfang er ikke kjent.
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Overflater gulv

Stedvise fuktmerker registrert.
Årsak er ikke kjent.
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Annet

Spor etter gnageraktivitet observert. Eventuelt aktivitetsnivå og omfang er ikke kjent.
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Skjulte skader kan ikke utelukkes være oppstått som følge av dette.

Krypekjeller - Under opprinnelig del av boligen



TG 2

Helhetsvurdering

Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet fra tilstøtende krypkjeller under tilbygg. Konstruksjonen med krypkjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Krypekjeller - Under tilbygg mot øst.

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.
Fjell og grusmasseri grunn.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Panel i himling.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.



TG 3

Innvendig inspeksjon

TG 3:

Det er satt opp provisoriske understøttelser i krypekjelleren. Disse er fukt/råteskadet. Fare for svikt/skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Fukt må stoppes, fukt/råteskader må utbedres.

TG 2:

Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Konstruksjonen med krypkjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko for skader.

Krypekjeller har tilsig av fukt i grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Det er registrert stedvise sprekker i grunnmur. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Loft - innredet - 2.etasje

Etasjen er innredet. Tilgang til kryploft bak knevegger via luker. Gulvflater belagt med gulvbelegg og vegg til vegg teppe. Veggflater med panel og malte flater. Himlingsflater/skråtak med panel og malte flater. Slette innerdører.

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

Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Statikk	Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger/skjevheter. Årsaken kan være underdimensjonering uten at dette kan angis mer spesifikk. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak slik aktuelle tiltak bør påregnes.
Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Oppgraderinger bør påregnes.
Overflater himling/undertak	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak bør påregnes.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Oppgraderinger bør påregnes. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	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. I kryploft bak knevegger er det etablert "vindsperre" i form av vanlig papp. Dette bærer preg av lite fagmessig god utførelse og det kan heller ikke sies at denne pappen har noen byggteknisk funksjon. Ytterligere undersøkelser og utbedringer bør påregnes.
Annet	Spor etter gnageraktivitet observert. Eventuelt aktivitetsnivå og omfang 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)

Elementpipe av ukjent alder. Vedovn i stue og i spisestue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk. Trinn og repos belagt med gulvbelegg.



TG 3

Innvendige trapper

TG 3:

Trappen mangler rekkverk.
Tiltak må påregnes.

TG 2:

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Trappen vurderes som bratt og smal med tanke på god funksjonalitet.
Inntrinn er stedvis mindre enn 0,25 meter.

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

I tillegg har trappen tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.
Det registreres også stedvis knirk i trappen.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Del av stue med gulvbelegg på gulv og spisestue.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på 17 mm i del av stue som er målt og 20 mm i spisestue.

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.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 1 og soverom 2.



TG 3

Skjevhetmåling

TG 3:

Soverom 2:

Merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 42 mm.

I henhold til gjeldende måleregler i NS3600 gis det TG 3 ved mer enn 30 mm høydeforskjell i ett og samme rom.

TG 2:

Soverom 1:

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på 22 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.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Vannrør av kobber av ukjent alder. Avløpsrør av plastmateriale av ukjent alder. Stakeluke plassert i krypkjeller under tilbygg. Varmtvannsbereder på 152 liter av eldre ukjent alder plassert i kjeller. Innvendig stoppekran i kjeller. Trykktank og pumpe for brannmann er plassert i kjeller. Luft til luft varmepumpe i stue.

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

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Vannrør i boligen 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 slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type med ukjent restlevetid. Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 3** Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG e:
Lufteledningen for avløpssystemet er ikke ført til det fri men avsluttet med enveisventil på bad. Systemet må bygges om og lufterledningen må føres til det fri.

TG 2:
Avløpsrør 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 slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

 **TGIU** Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Luft til luft varmepumpe:
Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkontroll.
For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Radon

 **TGIU** Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsbokser med skrusikringer er plassert på soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget 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:

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: Vet ikke.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Kan forekomme fra tid til annen.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

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

 TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av stedvise råteskader på ytterkledning samt øvrige forhold kommentert under pkt. "Fasader inkl. kledning" kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Fasader inkl. kledning	TG 3: Panel er stedvis råteskadet i nedkant av kledning. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold. Overflatebehandling må påregnes. TG 2: Luftespalte bak trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufing bør etableres. Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufing. Manglende lufing kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufing er etablert. Eventuelt bør lufing etableres. Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes. Trekledning på opprinnelig del av boligen er avsluttet helt ned mot grunnmuren, noe som kan medføre fuktoppsug i kledning med påfølgende råteskader som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser og utbedringer anbefales. Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler. Informasjon: Utvendige fasdaer er kun vurdert fra bakkeplan med de begrensinger det innebærer. Sjablongmessig prisanslag gjelder kun for TG 3. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass stedvis med ukjent alder, år 1984, 1978, 1989 og 1990. Ett vindu i 2. etasje med karmen og rammer i tre med ett-lags glass av ukjent alder. Ett vindu i stue med karmen og rammer i tre, og med tre-lags glass fra år 1981.

Utgangsdør av eldre ukjent alder i trekonstruksjon.

 TG 2	Dører	Ytterdøren er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TG 3	Vinduer	TG 3: Det er påvist feil på barnesikringsmekanisme blant annet på vinduer i 2.etasje. Utbredte tiltak må påregnes. TG 2: Vinduer bærer preg av alder, slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning bør likevel påregnes. Det er ikke etablert beslag i overgang karm og vannbord under vindue, noe som kan føre til inntregning av vann med påfølgende skader som en konsekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at omfang av nødvendige tiltak kan fastslås. Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttertak - Tak over inngangsparti og terrasse. Enebolig.

Yttertak av tre pultaks/valmtakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra av ukjent alder.
Takrenner i stål med nedløp i plast.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3:

Taktekkingen bærer preg av høy alder med høy slitasje og skader noe som tilsier at skjulte skader ikke kan utelukkes. Taktekking må fornyes, skader må utbedres. Ytterligere undersøkelser må påregnes slik at omfang av utbedringer kan fastslås eksakt.

Takrenner bærer preg av høy slitasje og med deformasjoner og skader. Utskiftinger må påregnes.

Takfotbeslag er ikke montert.
Tiltak må påregnes.

TG 2:

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer.

Tettedetaljer i overgang tak/vegg har mangelfull utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttertak - Hovedtak. Enebolig.

Yttertak tre av saltakskonstruksjon med takoppløft.
Utvendig belagt med takplater av metall av ukjent alder.
Stigetrinn til skorstein.
Renner og nedløp i metall på deler av taket.
Pusset pipe med fotbeslag i bly.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform	
	TG 2	Konstruksjon	Yttertakkonstruksjonen er stedvis 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.
		Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt, 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.
	TG 3	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert stor slitasje og høy alder på taktekkingen. Bygningsdelen har stedvise skader som følge av dette. Utskiftning av tekking og ubedring av skader må påregnes. I tillegg er det fra innside kryploft bak knevegger observert manglende undertaktekking på den opprinnelige delen av boligen. Tilfredstillende undertaktekking må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	TG 3: Det er registrert stedvise store deformasjoner/høy slitasje på renner og nedløp. Utskiftning må påregnes. Det mangler i tillegg stedvis takrenner. Takrenner må monteres der dette mangler. Nødvendige takfotbeslag er ikke etablert og må monteres. TG 2: Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	TGIU	Takgjennomføringer	Ikke undersøkt. Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.
		Skorsteiner over tak	Ikke undersøkt. Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke undersøkt. Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.

Terrasser / platting på terreng - Enebolig.

Utgang fra entre til sørvendt markterrasse på ca. 14 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen er delvis overbygget.
Rekkverk i tre.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter, stedvise skader og tegn til svikt i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og utbedrende tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes.
	Fundamenter	Fundamentene bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Enebolig.

Sørvendt platting på ca. 8 m².
Platting i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Plattingen bærer preg av slitasje med etterslep på vedlikehold samt stedvise skjevheter. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur i naturstein i den opprinnelige delen av boligen og i betong og lettklinkerblokker i tilbygget del mot øst.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur på opprinnelig del og på tilbygget del. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur på tilbygget del. Eksakt årsak er ikke kjent. Stedvis fornying av overflater bør påregnes.
	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 - Enebolig.

Eventuell drenering er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	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 observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Tiltak må påregnes.
	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 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 og symptomer på innside krypkjeller og kjeller vurderes det at levetiden er passert. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det bør påregnes kostnader for utbedringer.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning for vann tilknyttet privat borrehull.
Avløp til privat septiktank på eiendommen.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent alder.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	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 som følge av ukjent alder og usikker restlevetid. Borrevann: Boligen har brønnvann fra privat borrehull. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Septiktank	Septiktank på eiendommen. Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Anneks.

Frittstående anneks med krypgrunn.
Ringmur i lettklinkerblokker.
Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning.
Yttertaket har saltaksform og tekket med pappshingel av ukjent alder.
Innvendige gulv belagt med gulvbord. Vegg og himlingsflater belagt med panel.
Vestvendt veranda.



TG 2

Helhetsvurdering

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

I tillegg er det registrert følgende:
Merkbar svikt og skjevheter i innvendige gulv.
Eksakt årsak er ikke kjent.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Yttertakkonstruksjonen 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.

Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen med krypkjellere har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Dersom det er omfattende skader er disse oftest kostbare å utbedre.

Frittstående byggverk - Låvebygning.

Frittstående låvebygning i trekonstruksjon.
Saltak i tre med metallplater av ukjent alder.
Stedvis synlige fundamenter i stein.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er kun foretatt en forenklet overordnet vurdering av tilstanden og det er registrert generelt høy slitasjegrad og etterslep på vedlikehold som gjør at det må påregnes utbedrende tiltak.

I tillegg er det påvist synlige skjevheter på bygningen.
Årsak til skjevheten er ikke kjent eller vurdert.

Skjulte skader kan ikke utelukkes være oppstått som følge av observert tilstand på bygningen.

For å kunne stadfeste eksakt omfang av nødvendige tiltak må det da gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Brannslukningsutstyr er for gammelt.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje:
I stue er takhøyden målt til 2,15 og 2,37 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,49 meter.

2. etasje:
I gang er takhøyden målt til 2,01 meter og på soverom 1 er takhøyden målt til 1,03-1,96 meter og på soverom 2 til 1,30-1,78 meter.

Til informasjon:
Deler av stue samt gang og begge soverom i 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Enebolig: Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Fremvist tegninger datert 29/8-1977. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Anneks: Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Låvebygning: Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14/2-2108, arbeidene gjelder montering av AMS-måler. Samvarserklæring mangler på øvrige deler av anlegget montert etter år 1999.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke 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 befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Septiktank: Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Borevann. Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 5/5-2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

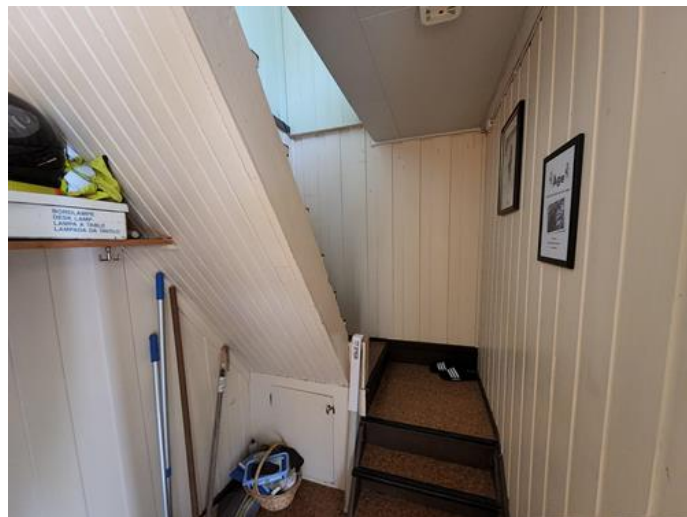
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Innvendige trapper - [Innvendig trapp.]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsbokser.]



Hovedstoppekran - [Hovedstoppekran.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Kjeller.]



Krypekjeller - [Krypekjeller under tilbygg mot øst.]



Yttertak - [Hovedtak.]



Yttertak - [Tak over inngangsparti og terrasse.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Eksempel på kledning avsluttet ned mot grunnmur.]



Grunnmur, fundamenter - [Eksempel på sprekker i grummur på enebolig.]



Dører og vinduer - [Eksempel på manglende beslag i overgang vinduer og vannbrett.]



Frittstående byggverk - [Anneks.]



Frittstående byggverk - [Anneks.]



Frittstående byggverk - [Låvebygning.]



Frittstående byggverk - [Låvebygning.]



Frittstående byggverk - [Låvebygning.]