

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Tyrivegen 17
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 101/243
Nome kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 276 m²

Totalt bruksareal (BRA): 276 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: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

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	15072743
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0074
Hjemmelshaver/selger	Nome kommune
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	23.06.2025 21:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tyrivegen 17
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	101/243
Tomt	Eiet tomt: 655 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1950		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Lunde i Nome kommune. Svakt skrånet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via utvendig trapp og overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i mur/betong. Yttervegger i betongblokker. Etasjeskille i tre. Utvendige fasader med pusset mur og stående trekledning. Tak i rekonstruksjon med saltaksform tekket med takstein. Vinduer og verandadør i 2-lags glass fra ukjent årstall. Entredører med glassfelt fra ukjent årstall. Garasjeport i tre fra ukjent årstall. Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Gang, toalettrom, kjellerstue, hobbyrom og fire boder.
1.etasje: Entre, to ganger, toalettrom, kjøkken, stue, to arbeidsrom og garasje.
2.etasje: Gang, bad, bod, toalettrom og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje		Helhetsvurdering	8	Kr 50 000 - 100 000
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje		Helhetsvurdering	8	Kr 50 000 - 100 000
Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - 1.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 50 000 - 100 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Loft - innredet - 2.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 50 000 - 100 000
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	10	
		Skorsteiner inne i boligen	10	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - -		Skjevhetmåling	10	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 100 000
Radon		Radon	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	12	Kr 50 000 - 100 000
Dører og vinduer		Dører	12	
		Vinduer	12	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	Kr 50 000 - 100 000
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Garasje		Annet	13	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	99			99	
	Gang, toalettrom, kjellerstue, hobbyrom og fire boder.				
1.etasje	104	17		121	19
	Entre, to ganger, toalettrom, kjøkken, stue og to arbeidsrom.	Garasje.			Terrasse.
2.etasje	56			56	
	Gang, bad, bod, toalettrom og tre soverom.				
SUM	259	17		276	19
Total bruksareal: 276 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det foreligger svært lite/ingen informasjon om boligen på befaringen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 75 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 56 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 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.

Boligen inneholder 206 m2 P-ROM og 53 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger og himling med malt flate. Badekar med to-greps blandebatteri og hånddusj. Bide med to-greps blandebatteri. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

 TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det vurderes at det ikke er etablert membran/tettesjikt på veggflater. Skader utettheter i overflater og gulvbelegg. Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Utilfredstillende fallforhold. Hulltaking ikke utført da det allerede var etablert mulighet for inspeksjon fra tilstøtende rom. Fuktmåling med pigg viser vekprosent under 16. Til informasjon så bærer våtrommet preg av å ikke vært i bruk på lengere tid. Forning/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	--

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med malt flate. Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre, delvis beslått. Nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Vegghengt vask med to-greps blandebatteri. Nisje for kjøleskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i metall og plast

 TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Kjøkkenet har behov for fornying. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	---

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med malt flate og panel. Himling med panel. Gulvstående toalett. Synlige vannrør i kobber.

 TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele rommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Rommet har behov for total fornying. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med panel og malt flate. Himling med panel. Gulvstående toalett. To veggghengte servanter med to-greps blandebatterier. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall.

 TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele rommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Eksempelvis skader på avløpsrør og toalett. Slitasje og skader på overflater. Soppdannelser registrert. Rommet har behov for total fornying. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.etasje

Gulv med belegg. Vegger og himling med malt flate. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele rommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Rommet har behov for fornying.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord og belegg. Vegger med malt flate. Himling med takplater, panel og strekkhimling. Slette innerdører.



TG 3

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg høy alder og slitasje. Diverse skader er registrert. Etasjen har mangelfull ventilering. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Underetasjen er hovedsakelig innredet. Gulv og vegger i mur. Et rom er innredet med opplettet gulv.



TG 3

Helhetsvurdering

Kjelleren har fuktproblematikk. Omfattende avflassing/avskalling på veggflater, salt/kaltutslag, soppdannelser, råteskader og andre tegn på fukt registrert. Etasjen har mangelfull ventilering. Mugglukt registrert.

Vektprosent eksempelvis målt til over 20 i opplettet gulv. Det er risiko for skjulte skader.

Fukt bør stoppes og skader bør utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Loft - innredet - 2.etasje

Gulv med heltrebord og belegg. Vegger og himling med malt flate. 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/symptomer på skader. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Etasjen bærer i sin helhet generelt preg av høy slitasje. Eksempelvis riss/sprekker på vegger i mur, avflassing samt misfaring/soppdannelser. Det er mangelfull ventilering av etasjen.

Fuktmerker/skader i himling, blant annet i himling ved pipe. Årsak er vurdert til å skyldes taklekkasje. Det er ikke kjent om forholdet er utbedret eller fortsatt pågående. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

 TG 2	Helhetsvurdering	Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket 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.
--	------------------	--

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Peis og vedovn montert i stue. Samt peis i kjellerstue.

 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Riss og sprekker på peis i 1.etasje. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre og mur/betong.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappene har ikke håndløper på begge sider. Innrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappene vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Generell slitasje og elde registrert. Mugg/soppdannelser på kjellertrapp registrert. Tiltak bør påregnes.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - -

1 og 2. etasje: Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Kjeller: Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: To soverom, stue, kjøkken samt kryssmåling kjellerstue.

 TG 3	Skjevhetmåling	TG3: Det er merkbare skjevheter i 2.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15mm og 38 mm. Stedvis nedbøyning av gulv og glipper mellom gulvlist og gulv registrert. TG2: Det er skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14mm. Forøvrig kun mindre skjevheter på kjøkken og i kjellerstue. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	----------------	---

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

Boligen har synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall.
Varmtvannsbereder av typen Oso på 198 liter fra 2014, stakeluke og hovedstoppekran montert i kjeller.



TG 3

Helhetsvurdering

Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør i boligen er fra ukjent årstall. Boligen var ikke tilkoblet vann på befaringsdagen, og samtlige rom med vann/avløpsrør og tilhørende installasjoner ble følgelig ikke funksjonstestet. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke ble avdekket.

Anbefalt brukstid på vann/avløpsrør med tilhørende utsyr 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 registreres flere avskårne vann og avløpsrør, og vannledingen var ikke tilkoblet hovedstoppekran.

Det må påregnes kostnader for utbedringer.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Radon



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

Sikringsskap med skru og automatsikringer montert i gang (2. etasje).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei (bereder var ikke tilkoblet på befaringsdagen).

Er det synlig tegn på termiske skader: Ja, i sikringsskap.

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



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Selger er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det observeres blant annet utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Enkelte spenningsførende deler i sikringsskapet er ikke sikret mot berøringsfare. Det registreres forhold som tyder på varmegang i enkelte komponenter i sikringsskapet.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Underliggende sjablommessig prisanslag gjelder for el-kontroll.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betongblokker.
Utvendige fasader med murpuss og stående trekledning.

 TG 3	Helhetsvurdering	Utvendige fasader bærer preg av slitasje. Avskalling av murpuss og malingsavflassing er registrert. Tiltak bør påregnes. Noe råteskader på vindski ved gjennomføring av nedløp. Fasader har stedvis sprekker og riss som indikerer setningsskader. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	--

Dører og vinduer

Vinduer og verandadør i 2-lags glass fra ukjent årstall. Entredører med glassfelt fra ukjent årstall. Garasjeport i tre fra ukjent årstall.

 TG 2	Dører	Ytterdører og garasjeport bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Verandadør var ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Tiltak bør påregnes.
 TG 3	Vinduer	Vinduer bærer generelt preg av høy slitasjegrad. Punkterte glass, avflassing og noe råde er registrert. Utskiftning bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttertak - Hovedtak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. - Stige var ikke fremlagt på befaringsdagen. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert nåværende lekkasjer, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Se også punkt "Loft-innredet". 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.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt delvis overbygget terrasse i mur/betong. Rekkverk i mur/betong med toppmontert glass. Rekkverkshøyden ble målt 0,80 meter.

 TG 3	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Slitasje, sprekker og skjevheter påvist i konstruksjonen. Glass på rekkverk er sprukket/mangler. Skader bør utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	---	--

Utvendige trapper

Entretrapp i mur/betong belagt med skifer.



TG 2

Helhetsvurdering

Sprekker og skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Utbedringer bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur/betong.



TG 2

Grunnmur

Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.



TG 3

Helhetsvurdering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Kjellervinduer er plassert nær bakke, fare for inn driv av fukt.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann og avløp.



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.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Garasje



TG 3

Annet

Garasjedel bærer preg av høy slitasje. Gulv har sprekker og skjevheter. Utbedringer bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Branntekniske vurderinger

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

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,12 meter på soverom, 2,45 meter i stue og 2,10 meter i kjellerstue.

Til informasjon:
Hele 2. etasje og hele underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Til informasjon:
Rom for varig opphold i underetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

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	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	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 fremlagt

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Toalettrom (Ikke våtrom) - [Eksempel på skader]



Beskrivelse - [Eksempel på skader]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Helhetsvurdering - [Eksempel på skader i himling 2.etasje]



Helhetsvurdering - [Eksempel på slitasje]



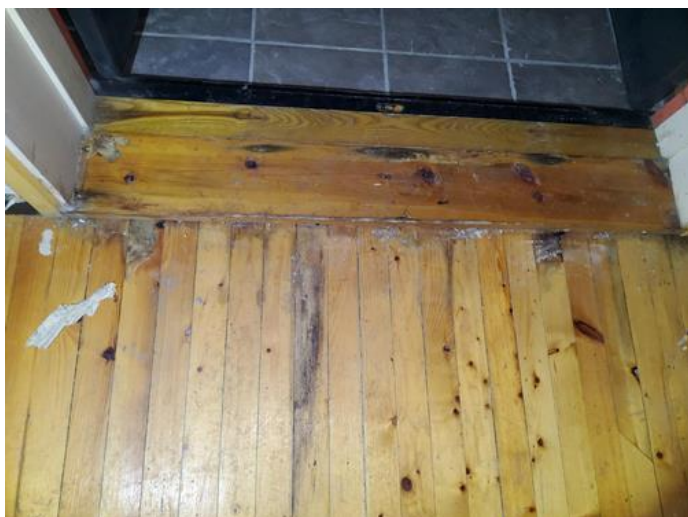
Helhetsvurdering - [Eksempel på skader/slitasje]



Helhetsvurdering - [Sprekkdannelser på yttervegg]



Kommentar - [Eksempel på avflassing i kjeller]



Kommentar - [Fuktskader i gulv- kjeller]



Kommentar - [Mugg/sopdannelser på dør]



Beskrivelse - [Eksempel på riss/sprekker i yttervegg]



Beskrivelse - [Råteskader på vindskier]