

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kvittingsvegen 1001
5650 TYSSE
Gnr./Bnr.: 31/63
Samnanger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 199 m²
Frittstående uthus
Bruksareal: 12 m²
Frittstående garasje
Bruksareal: 40 m²

Totalt bruksareal (BRA): 251 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

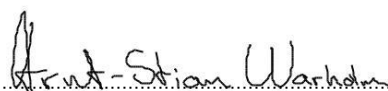
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

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	27.03.2025
Referansenummer	15069235
Meglerforetakets oppdragsnummer	95-25-1026
Hjemmelshaver/selger	Stig Magnus Heggøy
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Stig Magnus Heggøy
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	01.04.2025 19:29

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Kvittingsvegen 1001
Postnummer/sted	5650 TYSSE
Kommune	4623 - Samnanger
Gnr./Bnr.:	31/63
Tomt	Eiet tomt: 1098 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1947		
Frittstående uthus	2010		
Frittstående garasje	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Grønsdal, Samnanger kommune. Tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenarealer og biloppstillingsplasser. Frittstående dobbel garasje. Frittstående uthus.

Boligbygg oppført i 1947. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med skiferstein. Entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe i gang. Peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:
Kjeller: Kjeller og kjølerom.
1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Loftsetasje: Gang, toalettrom og 4 soverom.
Utgang fra stue til altan.

Boligen disponerer biloppstillingsplasser i egen garasje og på egen tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



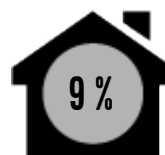
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	11	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Annet	11	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	12	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	14	
		Overflater gulv	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Annet	14	
Kjølerom		Helhetsvurdering	14	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetmåling	15	
Etasjeskiller - Loft		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	17	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
		Dører	18	
Yttertak		Helhetsvurdering	18	Kr over 300 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	19	
		Fuktsikring av grunnmur	19	
		Bortledning av takvann	19	
		Annet	19	
		Alder	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
		Septiktank	20	
Frittstående byggverk - Frittstående garasje.		Helhetsvurdering	20	Kr over 300 000
Frittstående byggverk - Frittstående uthus.		Frittstående byggverk	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller.		53		53	
		Kjeller og kjølerom.			
1. Etasje	75			75	31
	Entré, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue.				Balkong.
Loftsetasje	63			63	
	Gang, toalettrom og 4 soverom.				
Kaldloft	8			8	
	Kaldloft.				
SUM	146	53		199	31
Total bruksareal: 199 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Frittstående uthus.		12		12	
		Uthus.			
SUM		12		12	
Total bruksareal: 12 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Frittstående garasje.		40		40	
		Garasje.			
SUM		40		40	
Total bruksareal: 40 m²					

Kommentar til areal
Balkong i 1. etasje oppmålt til 31 m2 (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 67 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 63 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Deler av arealene på kaldtloftet oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som en del av boligens bruksarealer. Kaldtloftet har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m², men grunnet skråtak/takhøyde er kun 8 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m².

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene på kaldtloft ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.

Det gjøres oppmerksom på at arealene i kjeller ikke er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at etasjen ikke har intern tilkomst til overliggende etasjer og oppfyller ikke alle hovedfunksjoner slik at etasjen kan vurderes som en selvstendig boenhet. Vurdering av romfunksjoner baseres på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

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.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 197 m² P-rom og 3 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt møblelement ved speil.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

 **TG 3** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Det observeres avvik i utførelsen av overgang sluk/membran, noe som medfører risiko for lekkasje/utettheter. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at alle våtrommets vegger som er tilgjengelig for hulltaking er av heltre/massivtre er det ikke utført hulltaking/fuktmåling. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG3 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Innredning med glatte fronter fra ukjent årstall
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på rommets overflater. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som påvirker brann sikkerheten. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og/eller ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden er usikker.
--	------	------------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate av heltre.
Malt panel på vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinredning med dør.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon av rommet. Forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og øker risiko for skjulte fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
		Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner, noe som strider imot kravet for bygningsdelen. Tiltak kan bli nødvendig.
		Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
		Annet	Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, veggplater og takplater.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon.
Varmepumpe i entré.
Peisovn i stue.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasjegrad og tilstand. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er: Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik. Det er stedvis knirk i gulvet. Deler av overflatene var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Basert på alle ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren er uinnredet.
Gulvflater i synlig betong.
Vegg- og himlingsflater i synlig betong.
Synlige takbjelker.
Naturlig ventilasjon.
Enkelte rom er innredet med hylleseksjoner.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasjegrad, tilstand, konstruksjonstype og risiko. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er:

Kjelleren har synlige betong/murvegger under bakkenivå. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegg/grunnmur er av mur/betong. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandringer i konstruksjonen). Synlige symptomer på fuktproblematikk (fuktmerker/insekter som trives i fuktige miljøer) er registrert. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt forhøyet fuktinnhold i bjelkelag (piggmåling: 20,3 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og dårlig ventilasjon vurderes til å være en medvirkende årsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Erfaringsmessig er konstruksjoner under bakkenivå en risikokonstruksjon som er skadeutsatt.

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.

Ifølge huseier ble loftet innredet da boligen ble bygget.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 67 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 63 m2.

Gulvflater belagt med heltre gulv og vegg til vegg teppe.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater, veggplater, malt panel, panel og takplater.

Glatte og profilerte innerdører.

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasjegrad, tilstand, konstruksjonstype og risiko. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er:

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik. Det er stedvis knirk i gulvet. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Takets konstruksjoner har stedvis synlige skjevheter/nedbøyninger. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep.

Basert på alle ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.
Adkomst via takluke og stige.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige taksperrer.
Vinduer i gavlvegger.

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

Overflater vegger/undertak

	Overflater vegger/undertak	Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 14,2 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.
--	----------------------------	---

	TG 2	Statikk	Takets konstruksjoner har stedvis synlige skjevheter/nedbøyninger. Eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Forholdet bør holdes under oppsikt.
		Overflater gulv	Det er registrert skjevheter i gulvet. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
		Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre, på området som ble kontrollert, mellom varm og kald sone. Konsekvens er fare for kondensering.
		Annet	Symptomer på borebille registreres. Forholdet tyder på forhøyet luftfuktighet på kaldtloftet. Eksakt årsak er ukjent, men kan være et resultat av luftlekkasjer fra underliggende varme rom, eller at ventilasjonen av kaldtloftet ikke er tilstrekkelig. Tiltak anbefales.
	TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er stedvis lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
		Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjølerom

Kjølerom fra ukjent eksakt årstall.

	TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasegrad, tilstand, konstruksjonstype og risiko. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er: Synlige fuktmerker/muggsopp observeres på vegg og himling. Det registreres lukter som vurderes å være en indikasjon på fuktproblematikk. Det ble målt betydelig høyt fukttinnhold i vegg og himling (piggmåling: 25,1 vektprosent). Det vurderes derfor at konstruksjonen med høy sannsynlighet har en pågående fuktskade som krever strakstiltak. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	------	------------------	--

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

Skorstein av teglstein fra byggeår (pipeløp er fornyet ifølge eier).
Peisovn med glassdør i stue.

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

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og gang.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 60 mm i stue, og 12 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - Loft

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er registrert skjevheter på soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 40 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 1996) plassert i bod i kjeller.
Varmepumpe i entré.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder. Tiltak er å holde berederen under jevnlig oppsyn. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder og tilstand som tilsier at levetiden er passert. Symptomer på elde og svekket funksjon er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. TG ikke undersøkt: Skjulte avløpsrør er av ukjent type og tilstanden er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	---	--

Radon

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

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 9,10,11,12,13 og 24 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

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

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

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

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2021

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp 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 som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod på loft.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttervegger/utvendige fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Overflatebehandlingen viser symptomer på falming, slitasje og elde. Algevekster observeres på enkelte sider av bygningens fasade, noe som kan tyde på at overflaten har et forhøyet fuktnivå. Bygningens ytterkledning/fasader har enkelte råteskader, og det vurderes at andre deler av bygningsdelen kan utvikle lignende svekkelser i nær fremtid hvis ikke tiltak iverksettes. Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Vannbord har stedvise symptomer på slitasje og elde, og det ble observert enkelte råteskader, med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av fasadene krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke lå til grunn.

Basert på alle ovennevnte forhold bør nødvendige tiltak iverksettes. Jevnlige ettersyn bør gjennomføres, med tanke på at restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Overbygg over entrédør.
Ytterdør i underetasje fra eldre ukjent årstall.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av stedvis høy slitasjegrad og skader. Tiltak bør påregnes. Vinduer er stedvis malingsslitt på utside. Forebyggende tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med skiferstein fra byggeår.
Pipe av teglstein.
Fotbeslag i bly.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert tegn til slitasje og elde på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Det registreres enkelte knekte takstein. Takkonstruksjonen er stedvis lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført med den risiko dette innebærer. Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker, noe som kan tyde på underdimensjonerings eller feil utførelse. Skorstein (med tilhørende komponenter) og andre takgjennomføringer er ikke undersøkt på grunn av at det ikke var tilkomst, med den risiko dette innebærer. Snøfangerutstyr er ikke etablert. Takrenner og nedløp er ikke etablert. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder skifting av tak. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - tilkomst fra stue.

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 31 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
---	--

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong med sparestein.
Støpt plate på mark.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres sprekker i grunnmur på fasade mot øst i kjeller. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Det registreres riss/sprekker på fasade mot sør grunnmur ved. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG ikke undersøkt: Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	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 øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Tiltak bør gjennomføres.
	Annet	Ovennevnte opplysninger må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden.
	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 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 må påregnes kostnader for utbedringer.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledninger tilknyttet brønn og privat septiktank.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Septiktank

Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Frittstående garasje.

Frittstående garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 40 m2.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

Kledningen har slitt overflatebehandling. Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Stedvise skjevheter i grunnmur er observert. Eksakt årsak er ikke kjent. Det er gjort tiltak for å forhindre ytterligere skader, om dette er tilstrekkelig for å stoppe utviklingen er ikke kjent. Om garasjen skal brukes som normalt, må det påregnes tiltak for å utbedre skaden. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold. Straktiltak må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Frittstående byggverk - Frittstående uthus.

Frittstående uthus.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 12 m2.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takpapp.
Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

Yttervegger har slitt overflatebehandling og stedvise fuktskader på innvendig vegg er observert. Taket er kun inspisert fra bakkenivå. Ytterdøren har utvendig slitasje og tegn til fuktoppsug i terskel og dørbord. Det bør påregnes kostnader for utbedringer/utskiftninger i fremtiden.

TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

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: 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 plasser i boligen.
Kjeller: I kjeller er takhøyden målt til 2,18 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,30 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,45 meter.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 1,20 - 2,33 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23/08/2024, arbeidene gjelder ombygging av anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19/08/2024, arbeidene gjelder AMS-måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26/03/2025.

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 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 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.

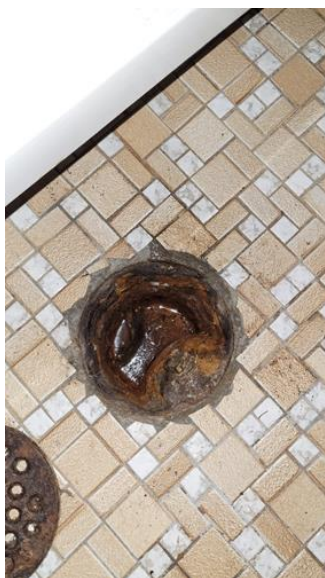
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

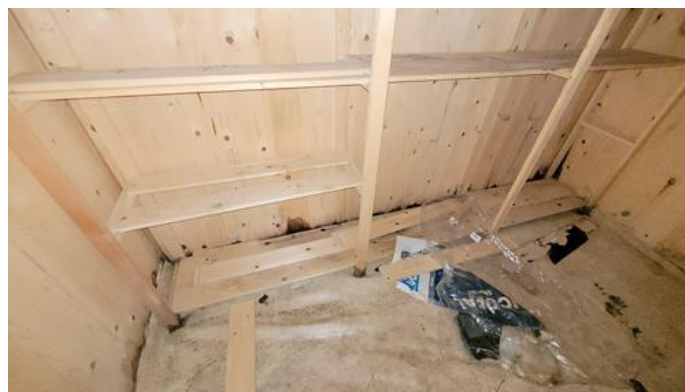
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, 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.



Våtrom - [Sluk bad.]



[Spesialrom (badstue, kjølerom, svømmebasseng etc).
OBS! Bygningsfysikk.] - [Synlige fuktskader i overgang
gulv/vegg.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røropplegg kjeller.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Rørøpplagg kjeller.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

er inkludert i andre rom) - [Stoppekran kjeller.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Samsvarserklæring AMS-måler.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Spekk i yttervegg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Spor etter treskadeinsekter.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -



Utvendig - [Slitasjepreg kledning.]

[Spor etter treskadeinsekter.]



Utvendig - [Slitasjepreg kledning.]



Utvendig - [Sprekk i grunnmur.]



Utvendig - [Sprekk i grunnmur.]



Utvendig - [Sprekk/riss i grunnmur.]



Utvendig - [Slitasjetegn kledning.]



Utvendig - [Slitasjetegn kledning.]



Utvendig - [Oversiktsbilde tak.]



Utvendig - [Slitasjetegn på kledning.]



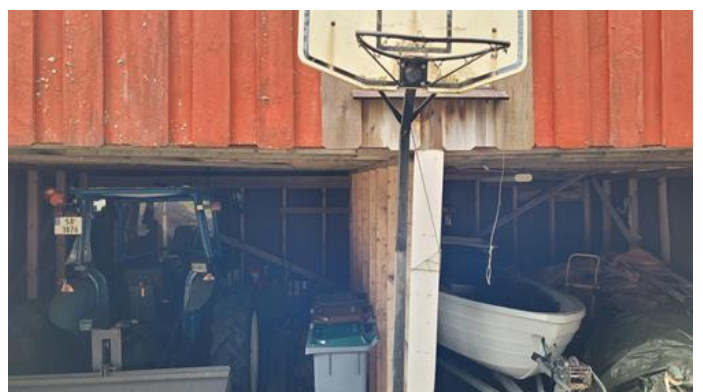
Utvendig - [Oversiktsbilde tak.]



Utvendig - [Det er satt opp provisorisk vegg ved yttervegg for å forhindre utglidning.]



Utvendig - [Skjevheter grunnmur garasje.]



Utvendig - [Svanker i bjelker.]



Utvendig - [Skjevheter grunnmur garasje.]



Utvendig - [Skjevheter grunnmur garasje.]



Utvendig - [Skjevheter grunnmur garasje.]



Utvendig - [Slitasje på yttervegg.]



Utvendig - [Skjevheter grunnmur garasje.]



Utvendig - [Fuktskade frittstående uthus.]



Utvendig - [Fuktskade frittstående uthus.]



Utvendig - [Fuktskade frittstående uthus.]