

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Melsomvikveien 183  
3159 MELSOMVIK  
Gnr./Bnr.: 413/109  
Sandefjord kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 236 m<sup>2</sup>  
Bod  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 240 m<sup>2</sup>


## Befaring

Befaringsdato: 08.05.2025

## Bygnings sakkyndig 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

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 bygningmessig 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 trafikkløysets 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 gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.05.2025
Referansenummer	15070695
Meglerforetakets oppdragsnummer	88-25-1002
Hjemmelshaver/selger	ELISABETH ERIKSEN
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Elisabeth Eriksen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	12.05.2025 16:06

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Melsomvikveien 183
Postnummer/sted	3159 MELSOMVIK
Kommune	3907 - Sandefjord
Gnr./Bnr.:	413/109
Tomt	Eiet tomt: 1463 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1962		2002
Bod	Ukjent		

## Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende i Melsomvik i Sandefjord kommune. Svakt skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, hellelagte uteplasser, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via utvendig overbygget trapp.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmur i mur/betong og betongstein. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer og balkong/terrasedører fra varierende årstall. Ytterdører fra ukjent årstall. Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:

Kjeller: Grovkjeller med boder.

1.etasje: Entre, gang, trappegang, bad, to stuer, kjøkken og soverom.

Loftetasje: Loftstue, toalettrom og to soverom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



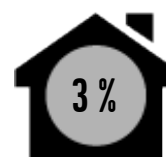
TG 1 i orden



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
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	9	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflater vegger	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
		Inspeksjonsmulighet	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak - Hovedtak		Gesimsløsninger	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	Kr 10 000 - 50 000
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	14	
		Annet	14	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	15	

# 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	86			86	
	Boder.				
1.etasje	91	23		114	46
	Entre, gang, trappegang, bad, to stuer, kjøkken og soverom.	Garasje.			Plattinger.
Loftetasje	36			36	15
	Loftstue, toalettrom og to soverom.				Balkong.
SUM	213	23		236	61
<b>Total bruksareal: 236 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
<b>Total bruksareal: 4 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 127 m<sup>2</sup> P-ROM og 86 m<sup>2</sup> S-ROM.  
Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Arealet på kaldtloft måles til 20 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med baderomsplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Vann, avløpsrør og membran har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Eventuell membranløsning på gulv er ikke kjent.- Det er ingen synlig membran i sluk. Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Utilfredstillende fallforhold. Stedvis løse baderomsplater.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 35,8 %, temperatur 19,7 grader C og duggpunkt 4,2 grader C.

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

## Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra 2003. Gulv med parkett. Vegger med tapet. Himling med takplater. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for kjøleskap og komfyr. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Overflater gulv

Gulv har diverse riper/merker.



Innredning

Innredningen er vurdert til å ha normal bruksslitasje.



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Selger opplyser om at toalettrom er fra 2003. Gulv med belegg. Vegger med tapet. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------	---


## Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med parkett, teppe og laminat. Vegger med tapet og malt flate. Himling med takplater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeskap i stue.

Garasje med gulv i mur. Vegger og himling med gips.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater gulv	Enkelte gulvflater har diverse riper/merker. Gulvteppe er stedvis løst. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Garasjiegulv har sprekker og riss. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innerdører	Innerdører til stue går tregt og har behov for justering.

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


Grovkjeller med gulv og vegger i mur. Himling med panel. Naturlig ventilasjon.


	TG 2	Helhetsvurdering	Kjelleren har fuktproblematikk. Fuktmerker, salt/kalkutslag og soppdannelser er registrert. Veksprosent eksempelvis målt til mellom 17 og 19 i himling. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes.
			Stedvise riss/sprekker i gulv og vegg. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Loft - innredet - Loftetasje

---

Gulv med parkett. Vegger med tapet. Himling med takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling/undertak - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon


 **TG 2**


Overflater vegger	Fuktsjolder/merker i hjørne på vegg på soverom mot nord. Selger opplyser om tidligere lagrede gjenstander i området. Eksakt årsak er ikke kjent, men en av årsakene kan skyldes kondensering. Fuktmærker var tørre på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.
Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.


## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via dør fra innredet loftetasje.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

      Kontroll av diffusjonssperre      Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.


 **TG 2**

Overflater vegger/undertak	Fuktmærker på vegg ved vindu. Selger opplyser om indriv av fukt ved regn og vind. Tiltak bør påregnes.
Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tett, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Tiltak anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.
Inspeksjonsmulighet	Kaldtloft i møne og over garasje ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Adkomst bør etableres.

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

---

Teglsteinspipe fra byggeår. Peis med innsats montert 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 trapper av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Hovedtrapp:

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

Kjelletrapp:

Trappen mangler rekkverk.

Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

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

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Kjelletrapp bærer preg av slitasje og elde.

## Etasjeskiller - Loftetasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Loftstue og ett soverom.



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18mm.

Kun mindre skjevheter på kjøkken.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

## 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 og 2002 i følge selger. Hovedstoppekran og varmtvannsbereder av typen Høiax på 200 liter fra 2015 montert i kjeller.

Varmepumpe fra 2009 montert i stue.

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


Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 Stakeluke | Stakeluke er lokalisert i kjeller.

 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Deler av vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

## 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 automatsikringer montert i trappegang.

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.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår, med diverse oppgraderinger i 2003.

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


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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


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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Ingen luftespalte bak deler av trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Stedvise bobler i maling er registrert. Lufting bør etableres.
---	------------------	---


## Dører og vinduer

Boligen har vinduer og balkong/terrassedører i 1 og 2-lags glass fra 1974, 1992, 1993 og ukjent årstall. Selger opplyser om at enkelte vinduer er fra 2002.

Entredører fra ukjent årstall.


Garasjeport i tre fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning bør påregnes. Baderomsvindu har råteskader.  Det registreres fuktmerker rundt vindu på kaldtloft. Tiltak bør påregnes.
---	---------	---


 TG 3	Dører	Terrassedører bærer preg av slitasje og elde. Svelleskader er registrert. Utbedringer/utsiftninger bør påregnes. Beslag under terrassedør mot syd er løst og bør festes.  TG3: Balkongdør har svelleskader i større omfang. Slitasje og råteskader på garasjeport. Utsiftninger bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	-------	---

## Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at taktekkingen er fra 2003. Saltak tekket med takstein.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere
---	--


 i	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer.
--	---------------------	--

 TG 2	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved deler av gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
---	-----------------	--

 TGIU	Takgjennomføringer	
	Konstruksjon	Deler av takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.


## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til vestvendt balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 meter.

 TG 3	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	<p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.</p> <p>Balkong har slitasjesymptomer og det registreres spredte råteskader på rekkverk samt søyler og drager under balkong. Balkongen oppleves noe vinglete.</p> <p>Tiltak bør påregnes. Råteskader bør utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>
---	---	---


## Terrasser / platting på terreng

Hellelagte plattinger på nord og vestsiden av huset. Delvis innledd og overbygget i trekonstruksjoner.

 TG 2	Platting på terreng	Skjevheter og ujevnheter er registrert. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak anbefales.
	Annet	Overbygget del bærer preg av slitasje. Eksempelvis skjevheter og råteskader er registrert. Vindu mangler glass. Tiltak bør påregnes.


## Utvendige trapper

Entretrapp i mur/betongkonstruksjoner belagt med skier.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Trappen mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.</p> <p>Fra undersiden er det registrert eksponert rusten armering. Konsekvens kan være svekket bæreevne. Tiltak bør påregnes.</p>
---	------------------	--

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være i betongstein samt mur/betong.

 TG 2	Grunnmur	<p>Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p> <p>Avskalling og synlig rusten armering på grunnmur ved garasje. Tiltak bør påregnes.</p>
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Selger opplyser om at drenering er fra 1992. Svakt skrånet tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrengnet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Grunnmurens utvendige fuktsperre har mangelfull utførelse av beslag/topplst. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.

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 bør påregnes kostnader for utbedringer.

## 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.

## Frittstående byggverk

Frittstående bod oppført i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med liggende trekledning. Saltak tekket med shingel.



TG 2

Helhetsvurdering

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

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,41 meter i loftstue og 2,44 meter i stue,

Til informasjon:

Deler av loftetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

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

Fremlagt vedrørende:

- Ny kurs til varmepumpe, datert: 30.09.2010.

Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Tilsyn ved fyringsanlegg utført 28.11.2024 uten anmerkninger.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 22.04.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. 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 innkledde- 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 setningskader, 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.



Beskrivelse - [Eksempel på råteskader balkongrekkverk]



Dører og vinduer - [Svelleskader på balkongdør]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Eksempel på sprekkdannelser på grunnmur]