

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Svinndalveien 179
1593 SVINNDAL
Gnr./Bnr.: 109/6
Våler kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 194 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 22 m²

Totalt bruksareal (BRA): 216 m²

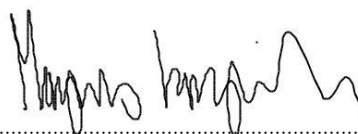
Befaring

Befaringsdato: 28.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

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	28.05.2025
Referansenummer	15071674
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0040
Hjemmelshaver/selger	André Edwardsen/Linda J Røssing Edwardsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	André Edwardsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	08.06.2025 21:09

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Svinndalveien 179
Postnummer/sted	1593 SVINNDAL
Kommune	3114 - Våler
Gnr./Bnr.:	109/6
Tomt	Eiet tomt: 2230 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1942	1993	
Frittstående bod.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Svinndal i Våler kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Profilert ytterdør i underetasje. Verandadør med to-lags glass fra fra tilbyggingsår. Vinduer med to-lags glass fra tilbyggingsår og fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen er tilknyttet kommunal vannforsyning. Privat septikanlegg. Tank er nedgravd på tomten.

Underetasjen er uinnredet. Første etasje består av entré, gang, bad, rom benyttet som bad, kjøkken/spisestue, stue og tre soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda.

I tillegg har eiendommen en bod med tilliggende hundegjerde, carport og et oppbevaringstelt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Annet	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Rom benyttet som bad. 1. etg.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken - 1. etg.		Overflater vegger	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	12	
		Overflater vegger/undertak	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Annet	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	14	
		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	15	Kr 50 000 - 150 000
		Helhetsvurdering		Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	114			114	34
	Entré, gang, kjøkken/spisestue, stue, bad, rom benyttet som bad og tre soverom.				Veranda.
Underetasje.		80		80	
		Boder.			
SUM	114	80		194	34
Total bruksareal: 194 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		22		22	
		Boder.			
SUM		22		22	
Total bruksareal: 22 m²					

Kommentar til areal

Underetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 114 m2, men grunnet lav takhøyde/ikke gangbart gulv er kun 80 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 34 m2.

Godkjente byggetegninger viser intern trapp mellom etasjene. I faktisk planløsning er det etablert bad der hvor trappeåpningen skulle vært. Det er ikke kjent om dette er et søknadspliktig tiltak.

Det er i følge opplysninger fra eier ikke søkt om oppføring av veranda.

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.

Eneboligen inneholder 114 m2 P-ROM og 80 m2 S-ROM. S-ROM omfatter måleverdig areal i underetasjen.

Telt på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Oppgitt byggeår og tilbyggingsår er i følge opplysninger fra eier.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra tilbyggingsår.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med våtromstapeter.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

	TG 2	Annet	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er registrert utettheter i belegget ved sluk. Dette er vurdert til TG3 i eget punkt. Rørapplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Gulv-og veggflater bærer generelt preg av slitasje. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (himling i underetasje. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste følgende: RH 72,1 %, temperatur 13,6 grader C og duggpunkt 8,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
	TG 3	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er registrert utettheter i gulvbelegget i dusjsonen. Risiko for skader i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Våtrom - Rom benyttet som bad. 1. etg.

Baderom fra 2013 i følge opplysninger fra eier. Rommet ble bygget med egeninnsats. Egeninnsats medfører alltid en risiko.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med fliser, samt vegger i malte, slette flater.

Himling belagt med himlingsplater.

Vegghengt servantinnredning med slett front.

Ett-greps armatur.

Speil og belysning over servant.

Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (himling i underetasje). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 66,9 %, temperatur 13,8 grader C og duggpunkt 7,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	---

	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 4 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 4 mm over en avstand på 80 cm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende teknisk forskrift. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet med innredning og røropplegg i 2013 i følge opplysninger fra eier.

Innredning med slette fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.

Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Innredning	Innredningen har stedvis overflateslitasje.
--	------------	---

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
--	-------------	--

	TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss i flisfuger og løse fliser på vegg. Tiltak bør påregnes.
--	------	-------------------	---

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlingsflater belagt med trepanel og panelplater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

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

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater i soverom 2 og 3 har stedvis høy slitasje.
	Overflater himling	Det er registrert malingsavskalling ved lampepunkt i gang. Det er registrert misfarging i himling i kjøkken mot skorstein. I følge opplysninger fra eier oppsto dette dette i forbindelse med taklekkasje ved skorsteinen, som nå er utbedret. Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i det aktuelle området. Søket indikerte ikke unormale forhold.
	Overflater gulv	Laminatgulv har stedvis hevelser i skjøter. Det er registrert fugesvinn, delvis løse fliser og stedvis stor høydeforskjell mellom fliser i entré. Det er registrert knirk i gulv i gang, soverom 2 og stue.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 3 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Uinnredet underetasje.
Gulv av betong mot grunn.
Veggflater i mur og lettklinkerkonstruksjoner, stedvis pusset.

 TG 2	Helhetsvurdering	Etasjen bærer preg av alder, slitasje og uferdige arbeider. Helhetsvurdering er basert på følgende hovedpunkter: -Betonggulvet er ufullstendig og har stedvise riss/sprekker. -Eldre vegger i betong/murkonstruksjoner har høy slitasje og stedvise sprekkdannelser. -Gulvflater har stedvis store retningsavvik/skjevheter. -Det er registrert vanninnsig i etasjen. -Behandling av himlingen er ufullstendig. -Det er registrert spor etter mus i etasjen. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i kjøkken.

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

 TG 2	Statikk	Eldre del har stedvis noe nedbøyninger i takbjelker.
	Overflater vegger/undertak	Det er registrert stedvise fuktmerker i undertaket. Nøyaktig årsak eller når merkene har oppstått er ikke kjent. Det er utført overflatesøk på undertaksplater og fuktmåling med pigg i treverk på forskjellige steder i undertaket. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller indikasjoner på dette. Undertaksplater ved skorstein er delvis løse. Tiltak anbefales.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert diffusjonssperre (plastfolie) i eldre del. Konsekvens kan være kondensproblematikk på kaldtloftet.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Denne er vurdert som underdimensjonert. Det er registrert spor etter treskadeinsekter i eldre del. Type insekter og når sporene har oppstått er ikke kjent.
	Annet	Det er registrert spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stuen.

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

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert riss/sprekker i pusslaget ved ildsted.
--	----------------------------	---

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm i stue og ca. 13 mm i kjøkken/spisestue.
--	----------------	---

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

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2010 plassert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter, hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i underetasjen.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
---	--	--

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er delvis av eldre dato. 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)	Lufterør fra avløpssystemet er avsluttet med vakuumbventil i underetasjen. Det anbefales å føre lufterøret ut i det fri.
---	--

 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Ytterdel til varmpumpen er i følge opplysninger fra eier koblet fra. Denne må kobles til for at varmpumpen skal tas i bruk. Varmepumpen er ikke vurdert.
---	---	--

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 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: Vet ikke. Anlegget er betydelig oppgradert i senere tid.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Det har hendt ved overbelastning av kurser i kjøkken.

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursfortegnelsen er ikke fullstendig.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
---	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Fasader ink. kledning	Kledningen har generelt noe slitasje. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Profilert ytterdør i underetasje. Verandadør med to-lags glass fra fra tilbyggingsår. Vinduer med to-lags glass fra tilbyggingsår og fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.
	Dører	Verandadøren er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekingen er fra tilbyggingsår. Pipebeslag er av nyere dato.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket, samt fra kaldtloft. Helhetsvurdering av bygningsdelen er basert på følgende hovedpunkter: -Taktekingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. -Deler av konstruksjonen er av eldre dato. -Det er registrert fuktmerker i undertaket fra kaldtloft. Se avsnitt "loft-uinnredet, råloft" -Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. -Mønetetting følger ikke buen i taksteinen. Risiko for vanninnslag. Basert på alder og tilstand bør behov for tiltak kunne forventes.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 101 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
---	---	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvis noe riss/sprekker og malingsavskalling.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra 2013 i følge opplysninger fra eier.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er registrert fritt vann i underetasjen. Dette tyder på funksjonssvikt. Dreneringsarbeidet er i følge opplysninger fra eier utført med egeninnsats. Terrenget mot nordøst heller mot grunnmuren. Nøyaktig årsak til vanninnslag er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser bør påregnes. Ettersom nøyaktig årsak og omfang ikke er kjent, gjelder sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedring må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet kommunalt vann.

Avløpet går til nedgravd septiktank på tomten. Avløpsrør og septiktank er fra 2023 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder på vannrør er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Septiktank	Tanken er nedgravd og ikke undersøkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Frittstående byggverk

Frittstående bod i trekonstruksjon.

 TG 3	Helhetsvurdering	Boden bærer preg av høy alder og slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik: -Råteskader i bærende takutstikk. -Råteskader og slitasje i kledning. -Råteskader i vindskier og toppbord. -spor etter treskadeinsekter i konstruksjonen. -Store sprekkdannelser i betonggulv. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000
--	------------------	---

Frittstående byggverk

Carport i trekonstruksjon.



Helhetsvurdering

Carporten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av slitasje. Det er blant annet registrert store nedbøyninger i bærebjelker. Betongfundamenter er stedvis løse og har sprekker.

Tiltak bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: 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 tilfældige steder i boligen.
Det er målt mellom 1,87 og 2,37 meter takhøyde i underetasje (ikke for varig opphold).
Det er målt mellom 2,32 og 2,43 meter takhøyde i første etasje.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 10.02.1990.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.05.2025.

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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i rom benyttet som bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Eggar Oersta

- 1975 - 1976 -

St. 06-02 00 00 - 06-02 00 00 - 06-02 00 00 - 06-02 00 00

ANSLAG NR. 1004		ADVARSEL!	
TILGÆT FÅR		Årskrævet af samtlige medlemmer af foreningen. Årskrævet skal betales til det samlede beløb af pålydende.	
KURS NR.	BESKRIVELSE	LEDMER	ANDRE
		I ALT	ANDRE
1	Befæstelsesvern	3 x 16 =	63.9
2	Jord sol ræk		
3	Jord sol varde		
4	Over sønningvern	2 x 4 =	20.4
5	Komfur	2 x 16 =	610.9
6	Kjøkken	2 x 10 =	10.4
7	Ske	2 x 10 =	10.4
8	V. f. og sønning, kiler, træ	2 x 10 =	16.4
9	Vandværke og kiler, træ	2 x 10 =	10.4
10	Kiler	2 x 10 =	10.4
11	Lille sø		
12			
13	Rengørings		
14	Jord sol ræk, sønning, træ	2 x 10 =	10.4
15	Rod og sønning, træ	2 x 10 =	16.4
16	VVS		
17	Indv. Rensnings		
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

06-02 00 00

ELDON

Givna

Betalingsskema for medlemmer af foreningen. Følles for projekterende og offentlige virksomheder.

Indtægtskonto: 06-02 00 00 - 06-02 00 00 - 06-02 00 00 - 06-02 00 00

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Loft - uinnredet / råloft - [Undertak på kaldtloft.]



Beskrivelse - [Gulv i underetasje.]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktinnsig i underetasjen.]*



*Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Grunnmur og
utvendig kledning.]*



Yttertak - [Taktekking]