Egenerklæring

Talleiv Huvestads veg 181, 3880 DALEN

09 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Talleiv Huvestads veg 181	Talleiv Huvestads veg 181	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygde selv i 1985

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1985

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Taraldlien, Tom Roger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye fliser på vegg idusjs og golv.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta 3 vinduer og 1 verandadør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjort det selv, er tømrer

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Av og til litt fukt i et hjørne i uinnredet rom.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Lagt inn stålrør i lecapipe i ca 2022

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23420832

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Taraldlien, Tom Roger	**2026-01-09**

Identification

bankID Taraldlien, Tom Roger

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Taraldlien, Tom Roger	09/01-2026 10:43:43	BANKID

enova

Energiattest



Adresse	
Talleiv Huvestads veg 181, 3880 DALEN	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249826**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8680698**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **263,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **263,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
267,15 kWh/m²	**70 261 kWh**

Talleiv Huvestads veg 181, 3880 DALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

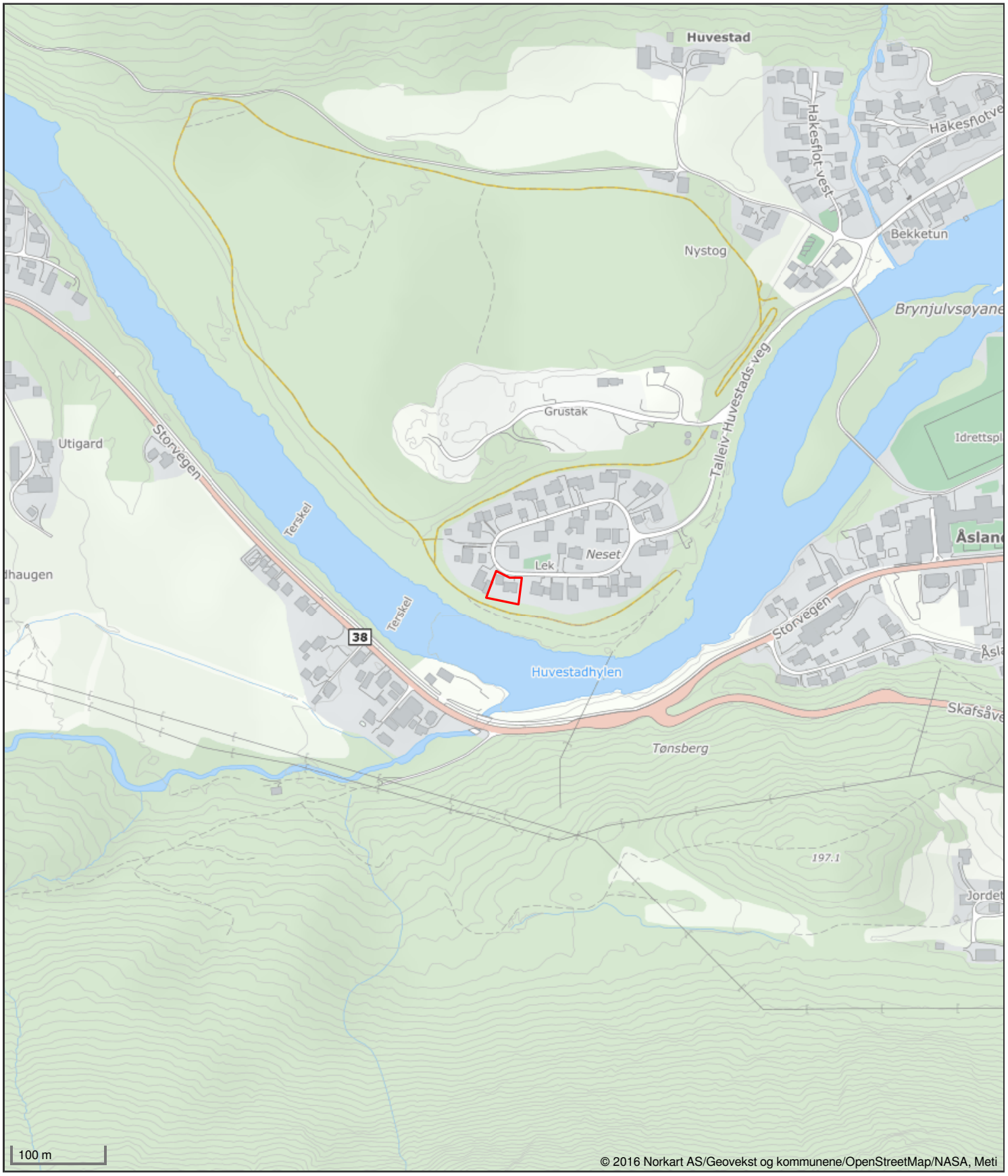
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Utskriftsdato: 09.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4034 - 25/36//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

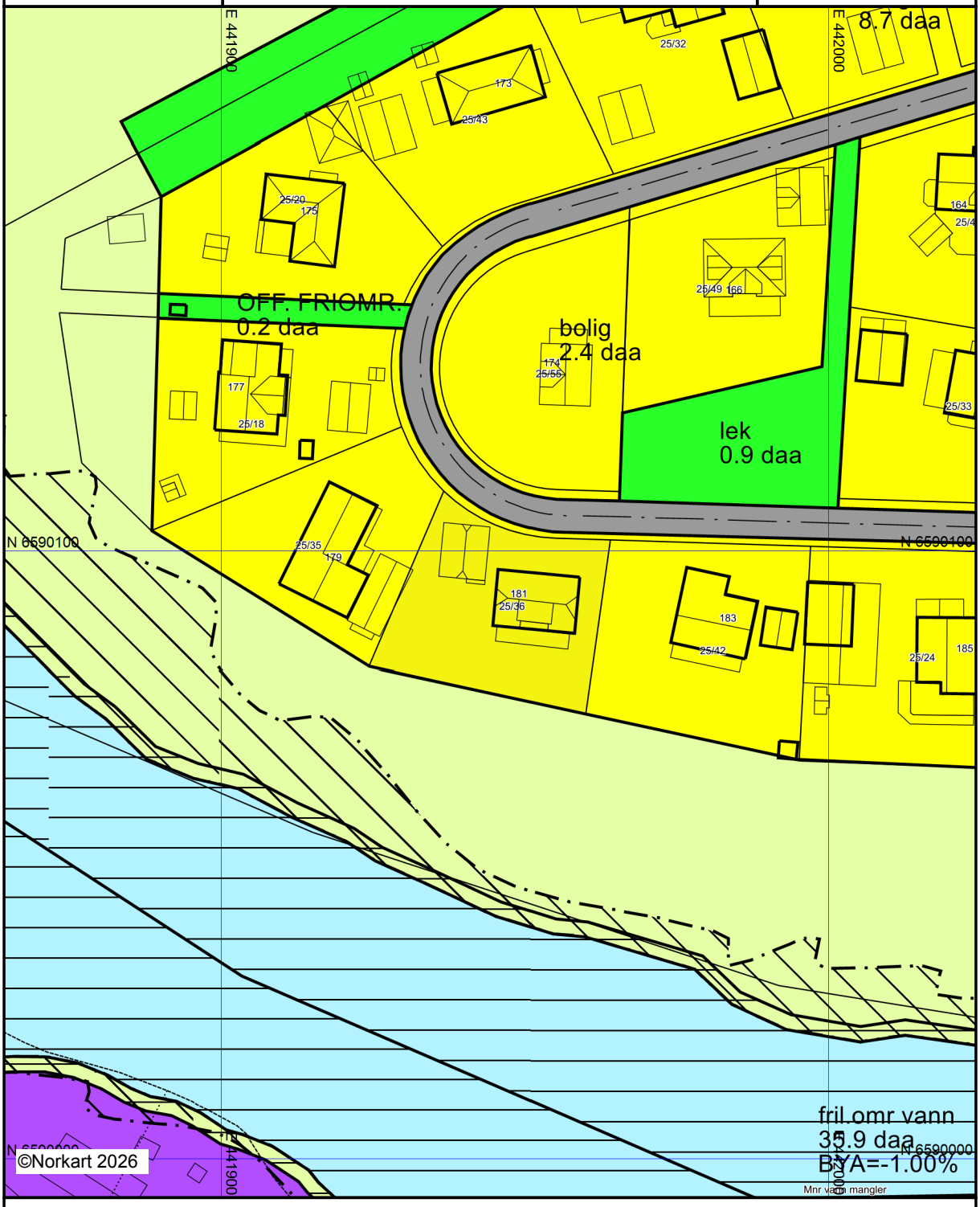
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/36
Adresse: Talleiv Huvestads veg 181
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

Friområde

Anlegg for lek

Anna friområde

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transfo

Område med flomfare

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Bygningar som inngår i planen

Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Talleiv Huvestads veg 181
3880 DALEN
Gnr./Bnr.: 25/36
Tokke kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 197 m² (BRA-i: 197 m²)
Garasje.
Bruksareal: 66 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 263 m²

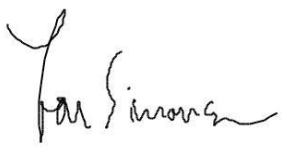
Befaring

Befaringsdato: 20.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2026
Referansenummer	15078316
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-26-0001
Hjemmelshaver/selger	Tom Roger Taraldlien
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Tom Roger Taraldlien.
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	23.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Talleiv Huvestads veg 181
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	25/36
Tomt	Eiet tomt: 914 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1985 (Kilde. Eiendomsverdi).		
Garasje.	Ca. 1997 (Kilde: Eiendomsverdi).		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med frittstående garasje beliggende i Dalen i Tokke Kommune. Boligen er over tre plan, med adkomst i boligens 1.etasje. Gårdsplass med biloppstillingsplasser belagt med grus. Tilnærmet flat tomt med plenaraeler og diverse beplantning. En nordvendt balkong, en sydvendt balkong og en sydvendt terrasse i 1.etasje og en sydvendt balkong i 2.etasje.

Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkonstruksjon. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer i to-lags glass med karmer og rammer i tre. Yttertaket har halvvalmsform med takoppløft og tekket med betongtakstein. Oppvarming er via elektrisitet og vedfyring. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Separat avtrekk fra alle våtrom, toalettrom og kjøkken.

Boligen inneholder følgende:
Kjeller med gang, bad, kjellerstue, ett soverom ett uinnredet kjellerrom og to boder.

1.etasje med gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje med loftstue, bad 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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. Kjeller.		Fallforhold (gulv)	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Annet	10	
Våtrom - Bad. 2.etasje.		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken		Overflater gulv	12	
		Vannrør	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Annet	14	
Loft - innredet - 2.etasje.		Konstruksjonsoppbygging	15	
		Annet	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Radon		Radon	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Fasader ink. kledning	18	
Yttertak - Enebolig.		Helhetsvurdering	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Drenering - Enebolig.		Alder	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	
Frittstående byggverk - Garasje.		Frittstående byggverk	21	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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	69			69	
	Gang, bad, kjellerstue, ett soverom, to boder og ett uinnredet kjellerrom.				
1.etasje	77			77	56
	Gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.				Balkong v/inng.parti: 11 m2, Balkong v/stue: 7 m2. Markterrasse: 38 m2.
2.etasje	51			51	6
	Loftstue, bad og to soverom.				Balkong.
SUM	197			197	62
	Total bruksareal: 197 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		47		47	
		Garasje, vedbod og ett lagringsrom.			
Loftetasje		19		19	
		Lagringsrom.			
SUM		66		66	
	Total bruksareal: 66 m²				

Kommentar til areal

Enebolig:
Boligen inneholder 176 m2 P-ROM og 21 m2 S-ROM.

Kun deler av arealet i 2.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 63 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 51 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m2.

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

Det oppgitte arealet på markterrasse kan avvike fra det eksakte da terrassen på befaringstidspunktet var dekket av snø, noe som kan ha innvirkning på oppmplingen.

Garasje:
Garasjen inneholder 0 m2 P-ROM og 66 m2 S-ROM.

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

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 26 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 19 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Rapport

Våtrom - Bad. Kjeller.

Bad opprinnelig fra byggeår. Gulvflater belagt med fliser. Sokkelflis på vegg. Gulvvarme. Veggflater med panel. Fliser på vegg i dusj. Himlingsflater med malte panelbord. Gulvmontert toalett. Servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Veggmontert elektrisk panelovn. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Oppgraderinger i år 2015: Ny smøremembran på vegg bak fliser i dusjsonen og på hele gulvet. Nye gulvfliser og nye veggfliser i dusjsonen.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i åpen vegg tilstøtende bod til våtsone ved dusj. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Fallforhold (gulv)

TG 2:
Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 0-3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen.
Konsekvens er fare for vannansamling og dårlig avrenning til sluk.
Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket fra hele gulvet.

Informasjon:
Det er etablert oppkant på ca. 90 mm under dørterskel, så av den grunn lekkasjesikkerheten mot tilstøtende rom vurdert som ivaretatt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Konsekvense er at det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes ved en eventuell oppgradering av våtrommet.

Det foreligger ingen dokuementasjon på utførelse av tettesjikt utført i år 2015. Konsekvens er at det ikke kan sies noe om ekaskt utførelse og tilstand på bygningsdelen.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets vegger utenfor dusjsonen samt i øvre deler av dusjsonen. Konsekvens er at disse delene av våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres ved en eventuell oppgradering av våtrommet.

Vannrør

TG 2 er satt på vannrør på grun av alder. Som en konsekvens av alderen på elementet er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jvenlig etetrsyn.
Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.

Avløpsrør (ink. sluk)

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig koneskvens av dette kan det medføre økt fare for lekkasje rundt sluket. I tillegg har sluket en alder som tilsier usikker restlevetid. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør sluk skiftes samtidig.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Annet

Selger opplyser om at ene sløyfen på gulvvarme ikke fungerer tilfredstillende. Konsekvens er redusert varmeefekt av gulvvarme. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

Våtrom - Bad. 2.etasje.

Bad fra byggeår. Gulvflater belagt med gulvbelegg med oppkant på vegg. Veggflater med fliser. Himlingsflater/skråtak med panel. Gulvvarme. Innredning med malte profilerte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lysarmatur med stikkontakt på vegg over servant.
Frittstående hjørneboblebadekar tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Mekanisk avtrekk tilkoblet sentralvifte i kott i 2. etasje.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad samt usikker restlevetid. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Konsekvens er at rommets lekkasjesikkerhet derfor kan ikke verifiseres. Nye tettesjikt bør etableres.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er dårlig avrenning til sluk for bruksvann/lekkasjevann. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket fra hele gulvet.

TG 2 er satt på røropplegg og sluk på grunn av alderen. Som en konsekvens av alderen på elementene er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jvenlig etetrsyn.
Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.

I forbindelse med hulltaking i vegg ble det registert bruk av plastfolie/dampsperre i vegg mot badesiden, noe som ikke er en anbefalt løsning i forhold til dagens byggemetoder. Konsekvens kan være fare for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved hulltaking. Ved ene eventuell oppgradering av våtrommet bør plastfolie/dampsperre fjernes.

Informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende loftstue til våtsone ved badekar. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,4 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 2,6 grader C.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflater med gulvbelegg. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med panel. Benkeplate i laminat med nedfelt skyllekum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk tilkoblet sentralvifte plassert på kott i 2. etasje. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale.

TG 2 — Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad samt usikker restlevetid. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet på gulvet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Konsekvens er at rommets lekkasjesikkerhet derfor kan ikke verifiseres. Nye tettesjikt bør etableres.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets vegger. Konsekvens er at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres ved en eventuell oppgradering av våtrommet.

Sluk ligger på tilnærmet samme nivå som topp overflate gulv ved rommets døråpning. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er dårlig avrenning til sluk for bruksvann/lekkasjevann. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket fra hele gulvet.

TG 2 er satt på røropplegg og sluk på grunn av alderen. Som en konsekvens av alderen på elementene er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jvenlig etetrsyn.
Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.

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

I forbindelse med hulltaking i vegg ble det registert bruk av plastfolie/dampsperre i vegg mot vaskromssiden, noe som ikke er en anbefalt løsning i forhold til dagens byggemetoder. Konsekvens kan være fare for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved hulltaking. Ved ene eventuell oppgradering av våtrommet bør plastfolie/dampsperre fjernes.

Informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende gang til våtsone ved skyllekum. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 29,1 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 1,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med mørke slette fronter opplyses og være fra år 2012. Benkeplater i heltre. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt keramisk koketopp. Ventilator med avtrekk over koketopp. Integrert, kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med tapetserte og malte flater. Himlingsflater med hvite takplater. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2 — Overflater gulv

Gulvoverflaten har stedvise sprekker og svellinger etter vannsøl.
Konsekvens kan være fare for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon samt usikker restlevetid.
Utskiftninger kan iverksettes ved behov.

Vannrør

TG 2 er satt på vannrør på grun av alder. Som en konsekvens av alderen på elementet er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jvenlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt elektrisk panelovn. Mekanisk avtrekk tilkoblet sentralvifte i 2. etasje. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Vannrør	TG 2 er satt på vannrør på grun av alder. Som en konsekvens av alderen på elementet er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Veggflater med panel, tapetserte og malte flater og korkbelegg. Himlingsflater med hvite takplater. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

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

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet.
Gulvflater med heltre gulvbord og synlige murflater. Veggflater med panel, malte panelplater og stedvis synlige murflater. Enkelte lettvegger med synlig isolasjon. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).

TG 2:
Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
Konsekvens er at dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i kosntruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning med "svartpapp". Konsekvens av denne konstruksjonsoppbyggingen er at det erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplektet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Konsekvens er at dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i kosntruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,6 %, temperatur 12,1 grader C og duggpunkt 3,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Annet

Uinnredet kjellerrom:
Fuktskjolder/-merker observert på vegger. Årsak er ikke kjent.
Tiltak for å stoppe fukt må påregnes.
Konsekvens av dette kan være risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.

Stedvise riss/sprekker i betonggulv observert.
Årsak er ikke kjent.
Utifra en skjønnsmessig vurdering er det ikke vurdert til og være noen eksakte konsekvenser av dette, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Loft - innredet - 2.etasje.

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med heltre gulvbord og laminat. Veggflater med panel og tapetserte og malte flater. Himlingsflater/skråtak med panel. Profilerte innerdører. Plassbygd garderobeskap på ett soverom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

TG 2

Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men som en konekvens av ovennevte kan skjulte skader ikke utelukkes kunne oppstå/være oppstått. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig med den konsekvens at det ikke er mulig og fastslå eksakt tilstand av den skjulte bygningdelen. Skjulte skader kan oppstå/være oppstått uten at disse er synlige. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Avføring etter gnagere observert i kott. Eventuelt aktivietsnivå er ikke kjent. Konsekvens er fare for skjulte skader i konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn i stue i etasje.

Det opplyses om at pipen ble rehabilitert med nytt innvendig røykrør i ca. år 2022.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU

Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt tre med rekkverk av tre på en side.

Trappene har ingen håndløpere på vegg.
Trappene har lysåpninger på mer enn 0,10 meter i rekkverk og mellom trinn.
Trappen til kjeller har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Basert på ovennevnte forhold er konsekvensen at trappene ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om trappene vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper

Etasjeskiller

Kjeller:
Støpt gulv mot grunn. Enkelte opplektede gulv.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kjellerstue og soverom.

1. etasje:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og gang.

2. etasje
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Loftstue og stort soverom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling

TG i

Skjevhetsmåling

Mindre målbare skjevheter registrert.
Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på følgende i de rom som ble målt;

Kjeller:
Kjellerstue: 8 mm. Soverom: 3 mm.

1.etasje:
Stue: 5 mm. Gang: 8 mm.

2.etasje:
Loftstue: 8 mm. Stort soverom: 12 mm.

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

Vannrør av kobber. Innvendig stoppekran er plassert på bod i kjeller. Varmtvannsbereder på 194 liter fra år 2018 plassert på bod i kjeller. Avløpsrør i plastmateriale. Sentralavtrekksvifte tilkoblet vaskerom og bad 2. etasje er plassert i kott i 2. etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2 er satt på vannrør i boligen på grunn av alder. Som en konsekvens av alderen på elementet er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jvenlig etetrsyn.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Konsekvense er ukjent tilstand og usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Ventilasjon	Sentralavtrekksvifte på kott i 2.etasje: Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Radon

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 skrusikringer er plassert i gang i 1. etasje. Kursfortegnelse i sikringsskap. Det elektriske anlegget er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
Som en konsekvens av ovennevnte kan det derfor ikke dokumenteres at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende forskrift (NEK).

Varmtvannsbereder er ikke koblet direkte til egen koblingsboks.
Konsekvens av dette er fare for varmgang i plugg.
Bereder bør kobles direkte til egen bryter/koblingsboks.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Installert ved byggeår.
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.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

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

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Konstruksjon

TG 2 | Fasader ink. kledning

Luftespalte i nedkant avtrekledning er blokkert. Konsekvenser er at forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres dersom behov.

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Koneskvense kan da være mulige innganger for gnagere. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Dører og vinduer - Enebolig.

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår og stedvis med påstemlet produksjonsår 2011 (to vinduer i stue samt vindu i gang 1. etasje). To-fløyet balkongdør i stue i 1. etasje med karmer av tre, og to-lags glass med påpstemplet produksjonsår 2011. To-fløyet balkongdør i 2. etasje med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Ytterdør fra byggeår i malt trekontruksjon med glassfelt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Vinduer - Dører

TG i | Vinduer

Det må forventes høyere varmetap fra devinduene i boligen som er fra byggeår sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det anbefales stedvis overflatebehandling av enkelte vinduer som generelt vedlikehold/forebygging.

TG i | Dører

Ytterdør og balkongdør i 2.etasje:
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 - Enebolig.

Yttertak er oppført i trekonstruksjon med halvvalmsform og takoppløft. Utvendig belagt med betongtakstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av ukjent type. Renner og nedløp i metall. Pusset pipe.

TG 2 | Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvense er at yttertaket inkludert taktekking (takstein, undertak, sløyfer/lekter, beslag, takrenner, tagjennomføringer, overgang mot tilstøtende konstruksjoner, konstruksjon etc. kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet manglende tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Selv om det ikke ble observert synlige tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn av yttertaket med tilhørende detaljer slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av taktekkingens alder.
Som en konsekvense av ovennevnet er restlevetiden usikker.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje.

Utgang fra loftstue til sørvendt balkong på ca. 6 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,83 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Konsekvens av dette er at rekkverkshøyden avviker fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales dersom behov.

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2:
Overflatebehandlingen på de deler som er synlige er stedvis slitt og trenger fornying.
Konsekvens kan da være redusert restlevetid og risiko for skader.
Tiltak anbefales.

TG IU:
Deler av balkonger var på befaringstidspunktet dekekt av snø/is og av den grunn ikke tilgjenglig for inspeksjon.
Konsekvense kan da være fare for skjulte skader som ikke var synlige på befaringstidspunktet.
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rett, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Utgang fra stue til sørvendt overbygget balkong på ca. 7 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,83 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon ned til markterrasse.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Konsekvens av dette er at rekkverkshøyden avviker fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales dersom behov.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Utgang fra gang til delvis overbygget nordvendt balkong på ca. 11 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,84 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon ned til gårdsplass.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Trapp mangler håndløper/rekkverk på en side. Konsekvens av dette er at rekkverkshøyden avviker fra dagens byggteknisk forskrift og trappen ikke tilfredstiller dagens krav til sikkerhet. Tiltak anbefales dersom behov.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng - 1.etasje.

Utgang fra stue via balkong til sørvendt markterrasse på ca. 38 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TGIU	Helhetsvurdering	Terrassen var på befaringstidspunktet snødekket og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Som en konsekvens av dette kan det derfor ikke sies noe om eksakt tilstand og utførelse på terrassen. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette, slik at eventuelle tiltak kan iverksetes dersom behov.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur - Annet	
TG i	Informasjon	
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering - Enebolig.

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Tilnærmet flat tomt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
TG 2	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. Som en konekvens av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold, med den konsekvens at det ikke kan sies noe om eksakt utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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. Konsekvens er av den grunn usikker restlevetid på elementene. TG2 settes for å belyse risiko påp grunn av ovennevnte.

Frittstående byggverk - Garasje.

Frittstående garasje. Oppført med støpt plate på mark og ringmur i betong. Yttervegger over ringmur i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertaket er oppført i trekonstruksjon me halvvalmsform og tekket med betongtakstein fra garasjens byggeår. Leddport i tre med elektrisk portåpner.
Gulvet lagringsloft med lav takhøyde med adkomst via utvendig trapp.

Utvendig trapp:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter (målt til 0,85 meter). Trappen mangler håndløper på vegg. Konsekvens av dette er at rekkverkshøyden avviker fra dagens byggteknisk forskrift og trappen ikke tilfredstiller dagens krav til sikkerhet. Tiltak anbefales dersom behov.

TG 2	Frittstående byggverk	TG 2: Yttertaket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvense er at yttertaket inkludert taktekking(takstein, undertak, sløyfer/lekter, beslag, takrenner, konstruksjon etc. kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet manglende tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Selv om det ikke ble observert synlige tegn på lekkasjer eller andre skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn av yttertaket med tilhørende detaljer slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen/konsekvens som følge av ovennevnte Informasjon: Det er forøvrig kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av øvrige deler av garasjen, uten at det på befaringstidspunktet ble observert synlige tegn til skader.

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 branntekniskt 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: Nei.

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller:
I kjellerstue, bad og på soverom er takhøyden målt til 2,36 meter.

1. etasje:
I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter og i gang er takhøyden målt til 2,38 meter.

2. etasje:
I loftstue er takhøyden målt til 0,90-2,30 meter og på bad er takhøyden målt til 0,85-2,26 meter. Etasjen har skråhimlinger.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Enebolig: Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Garasje: 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	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 9/1-2026.

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 bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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. - [Avsluttet membranhøyde i dusj på bad i kjeller.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad i kjeller.]



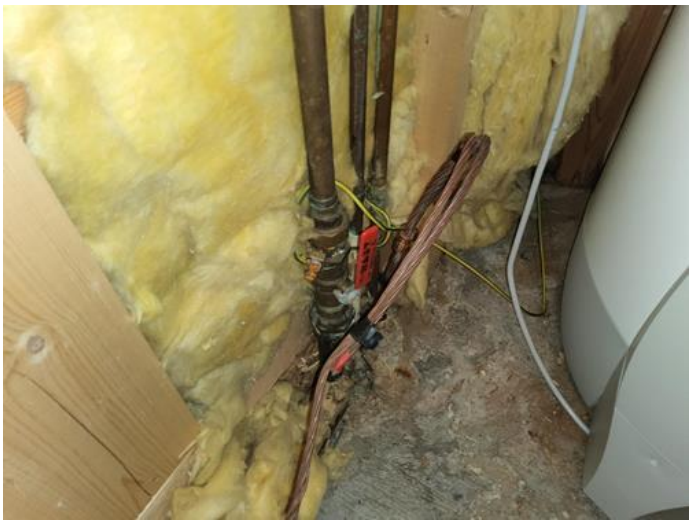
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Slukets plassering på bad i kjeller.]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling i badevegg på bad i kjeller]



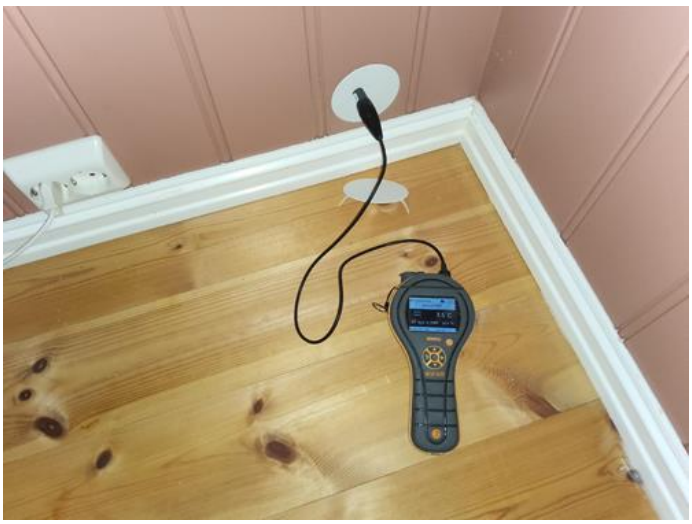
Annet - [Fuktskjolder på vegg i uinnredet rom i kjeller.]



Hovedstoppekran - [Hovedstoppekran.]



Innvendige trapper - [Eksempel på innvendig trapp.]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktmåling i utlektet kjellervegg.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Skade i gulvbelegg ved sluk.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad 1.etasje.]



Ventilasjon - [Sentralvifte plassert i kott i 2.etasje.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Eksempel på snødekket balkong 2.etasje.]



Våtrom - [Fuktmåling badevegg bad 2.etasje]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling i vegg mot vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Yttertak - [Eksempel på snødekket yttertak på boligen.]



Terrengfall fra grunnmur - [Eksempel på snødekket terreng rundt boligen.]



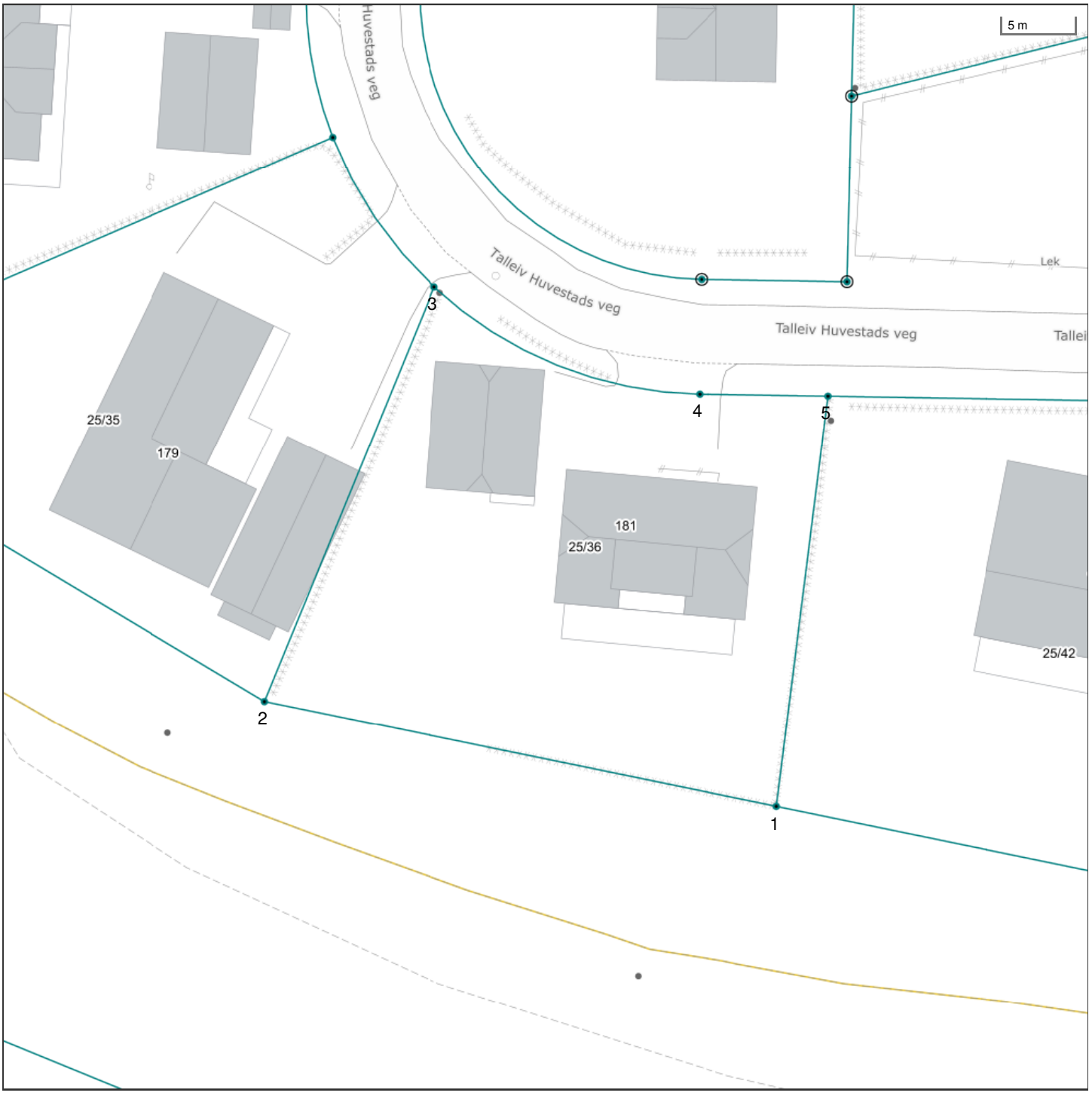
Terrasser / platting på terreng - [Eksempel på snødekket markterrasse.]



Frittstående byggverk - [Snødekt tak på garasje.]

Utskriftsdato: 09.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4034 - 25/36//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	913,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590091,57	**Øst**	441944,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590073,21	441960,02	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,90	
2	6590081,09	441924,32	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,56	
3	6590109,86	441936,62	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,29	
4	6590102,1	441955,08	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,48	28,09
5	6590101,82	441964,07	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,99	