

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nordbygdavegen 255
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 84/16
Nome kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 165 m²
Uthus
Bruksareal: 30 m²

Totalt bruksareal (BRA): 195 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Sindre AA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. 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 trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.06.2024
Referansenummer	15057816
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0167
Hjemmelshaver/selger	Kai Rune Aasen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Kai Rune Aasen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.02.2025 15:34

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nordbygdavegen 255
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	84/16
Tomt	Eiet tomt: 3766 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1955		
Uthus	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Lunde i Nome kommune. Skrånet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmur i mur/betongkonstruksjoner samt søylefundamenter. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 2-lags glass. Selger opplyser om at vinduer er skiftet omkring 2005. Kjellervinduer fra ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2012. Profilert entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Kjellerdør fra ukjent årstall. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:

Kjeller: Kjellerstue, to boder, gang, teknisk rom, bad, toalettrom og vaskekjeller.

1.etasje: Entre, stue, spisestue, kjøkken, gang og uinnredet rom.

Lofetasje: Gang og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



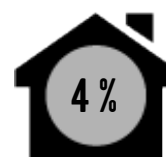
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Innredning	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	9	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflater gulv	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
		Innerdører	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Radon		Radon	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak - Hovedtak		Konstruksjon	13	
		Gesimsløsninger	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
		Septiktank	14	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	14	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).

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. 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 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 gjelder fra befaringsstidspunktet.

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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	53	3		56	
	Kjellerstue, bod, gang, teknisk rom, bad, toalettrom og vaskekjeller.	Bod			
1.etasje	74			74	52
	Entre, stue, spisestue, kjøkken, gang og uinnredet rom.				Veranda.
Loftetasje	35			35	
	Gang og tre soverom.				
SUM	162	3		165	52
Total bruksareal: 165 m²					

Bruksareal (BRA)					
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		19		19	
		Uthus.			
Kjeller		11		11	
		Kjeller.			
SUM		30		30	
Total bruksareal: 30 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 162 m² P-ROM og 16 m² S-ROM.

Loftetassetjen har et totalt gulvareal (GUA) på 37 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 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.

Rapport

Våtrom - Bad

Selger opplyser om at bad er fra omkring 2012, utført ved egeninnsats. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med panel. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lys. Dusj med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale. Mekanisk avtrekk.



TG 2

Helhetsvurdering

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Rommet bærer noe preg av slitasje. Det registreres blant annet misfarging/soppdannelser i flisfuger. Sprukkede fliser i dusj. Membran synes å ikke være klemt med klemring i sluk. Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Det er ikke utført hulltaking grunnet vegger i mur/betong.

Tiltak bør påregnes.

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkkeninnredningen er fra omkring 1995. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt avtrekksvifte. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plastmateriale.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning

Innredningen bærer noe preg av slitasje med diverse hakk/merker.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med malt mur. Himling med panel. Gulvstående toalett. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall.



TG 1

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

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



TG 2

Vannrør


Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


Avløpsrør

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med heltrebord og flis. Vegger med panel. Himling med panel og takplater. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme i entre.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 **TGIU** Annet

Uinnredet rom som tidligere har vært bad er under bygging/fornyng og ikke videre vurdert. Deler av rommet mangler gulv.
Selger opplyser om at det ikke skal gjøres ytterligere arbeid på rommet før salg.

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

Gulv med flis, belegg og laminat. Vegger med malt mur og panel. Himling med panel. Naturlig ventilasjon.

Vaskekjeller med vegghengt utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det ble registrert noe salt/kalkutslag, soppdannelser i flisfuger på teknisk rom og andre tegn på forhøyet fuktighet.

Videre ble det blant annet observert slitasje og elde på enkelte gulvflater. Innerdør ved teknisk rom går tregt og har behov for justering.


Rom omtalt som vaskekjeller er ikke bygget eller vurdert som et våtrom da det blant annet ikke er etablert membran/tettesjikt på rommet.
Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet.

Tiltak bør påregnes.

Loft - innredet - Loftetasje

Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv

Det er stedvis glipper mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging


Deler av konstruksjonen er lukket, og eksakt oppbygning er ikke kjent. Kneloft mot nordøst er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen synes å ikke være konstruert med lufting. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt/kondensproblematikk. Se også punkt kaldloft.

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.


Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det observeres stedvise soppdannelser og nåværende fuktmerker i undertak.</p> <p>Luftespaltene mellom taksperrene er tettet med isolasjon. Det er ikke registrert dampsperre/plast mot kald sone.</p> <p>Deler av konstruksjonen er lukket, og eksakt oppbygning er ikke kjent. Konstruksjonen synes å ikke være konstruert med lufting. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt/kondensproblematikk.</p> <p>Det ble registrert spor etter gnagere. Omfang og aktivitetsnivå er ikke kjent.</p> <p>Kaldtloft over tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Ytterligere undersøkelser og tiltak for å stoppe ytterligere negativ utvikling bør påregnes.</p>
---	------------------	---

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


Teglsteinspipe fra byggeår. Vedon montert i stue.

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

 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
---	-------	---

Innvendige trapper

Rettrapper i tre.

 TG 2	Innvendige trapper	<p>Begge trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.</p> <p>TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.</p>
---	--------------------	--

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i kjellerstue.

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

Etasjeskiller - Loftetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.


Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom mot syd og soverom mot øst.

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

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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


 **TG 2** Skjevhetmåling **Det er noe skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13mm. Kun mindre skjevheter på kjøkken.**

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


Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør samt avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall og 2012 (ifølge selger).

Varmtvannsbereider av typen Høiax på 200 liter fra 2011 samt trykktank og hovedstoppekran montert på teknisk rom.

Varmepumpe av typen Daikin fra ukjent årstall montert i spisestue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 Stakeluke **Stakeluke på avløpsrør til kjøkken er lokalisert på teknisk rom.**

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt 2,16 meter i kjellerstue, 2,38 meter i spisestue og 2,30 meter i gang (loftetasje).

Til informasjon:

Kjeller og deler av loftetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Kjelleren oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

Radon



Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang (loftetasje) og teknisk rom (kjeller).

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 elfagmann. 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: Ikke relevant (fast tilkobling)

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: 2008, med diverse oppgraderinger gjort i senere tid.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Egeninnsats av faglært.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann



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

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier




Rømningsveier

Kjeller: Rømningsvinduenes bredde avviker med 2 cm fra funksjonskravet på 50cm. Avviket ansees ikke til å påvirke vinduenes funksjon som et rømningsvindu. Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt en skjønnsmessig vurdering av forholdet.


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.
---	------------------	--


Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass. Selger opplyser om at vinduer er skitet omkring 2005. Kjellervinduer fra ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2012. Profilert entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Kjellerdør fra ukjent årstall.


 TG 2	Vinduer	Kjellervinduer bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning bør påregnes.
	Dører	Kjellerdør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak - Hovedtak

Selger opplyser om at yttertaktekkingen er fra omkring 2005. Saltak tekket med takstein.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak
---	---

 i	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket.
--	---------------------	---

 TG 2	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har mangelfull/liten ventilering. Risiko for kondensproblematikk. Se også punkt loft.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det registreres motfall på takrenne ved entre. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nord og vestvendt delvis overbygget veranda. Gulv med terrassebord. Rekkvek i tre med stående spiler. Rekkverkshøyden ble målt til 0,95 meter. Utebelysning og stikkontakt.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og har behov for fornying. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter og konstruksjonen forøvrig. Tiltak anbefales.
---	--	---


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i mur/betong. Fundamenter under tilbygg i mur/betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres noe riss/sprekker på grunnmur/murpuss. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Stedvis malings og pussavskalling er observert. Tiltak anbefales.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering



Selger opplyser om at dreneringen er fra 2003, utført ved egeninnsats. Skrånet tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år.</p> <p>Det observeres manglende klemlist på synlig grunnmursplast og stedvis lite terrengfall fra grunnmur.</p> <p>Videre ble det observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Rom under terreng" Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.</p>
---	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat borevann og septiktank. Utvendige vann og avløpsrør fra byggeår. Selger opplyser om at deler av avløpsrør er skiftet.

Se også selgers egenerklæringskjema.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Vann og deler av avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Septiktank	Ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Tanken er fra byggeår. Tiltak anbefales.
 TGIU	Annet	Borevannsprøver utført 20.12.2024 viser Kimtall over grenseverdi.

Frittstående byggverk

Frittstående uthus oppført på grunnmur i mur/betong. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein.

 TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader og utsklidning av grunnmur. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ettersendt faktura vedrørende tetting hull i pipe, datert: 31.12.2024.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er ettersendt samsvarserklæring vedrørende: Anlegget i hele huset er byttet ut og det er lagt opp nytt sikringsskap i kjeller. Dette er gjort fra 2008 og frem til 2016. Sikringsskap i 2.etg er eldre (ikke endret av meg).
Det er også lagt varmekabel i gulv i entre, kjellerstue, bad og wc.
Datert: 12.06.2024.

Dokumentasjon på el-tilsyn

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

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Fremlagt analyseresultater på vannprøver.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 27.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 P-ROM er godkjent for varig opphold (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.



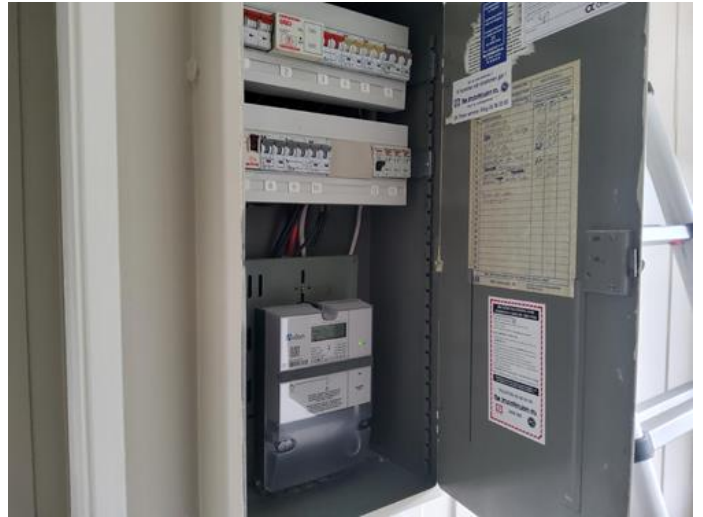
Kommentar - [Sluk bad]



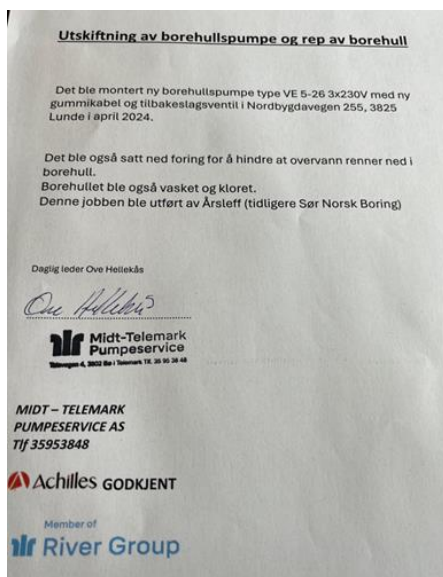
Helhetsvurdering - [Soppdannelser]



Beskrivelse - [Sikringskap kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap loftetasje]



Kommentar - [Utskiftning av borehullpumpe]