

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Friheimvegen 23
3803 BØ I TELEMAR
Gnr./Bnr.: 28/97
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 213 m²

Totalt bruksareal (BRA): 213 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

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	15.10.2024
Referansenummer	15063435
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0239
Hjemmelshaver/selger	Katrine Firingen/Sverre Myrvang Smedstad
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Katrine Firingen (Tilstede ved oppstart).
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+ 1,0 °C
Rapportdato	23.10.2024 12:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Friheimvegen 23
Postnummer/sted	3803 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	28/97
Tomt	Eiet tomt: 1562 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1979.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med garasje beliggende på Øvrebø i Midt Telemark Kommune. Boligen er over to plan pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Adkomst i 1.etasje. Gruslagt gårdsplass med biloppstillingsplasser. Tilnærmet flat tomt med plenarealer og diverse beplantning. Nordøstvendt terrasse i 1.etasje

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Vinduer to-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og teknet med takstein. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg og stedvis vindusventiler. Separat avtrekk fra kjøkken, bad, baderom fra en bod i kjeller.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller med ett uinnredet kjellerrom, gang, vaskerom, to boder og ett arbeidsrom.

1.etasje med entre, toalettrom, gang, trapperom, bad, stue, kjøkken, kott og tre soverom. I tillegg er det en bod og ett hobbyrom med utvendig adkomst. Utgang fra stue til terrasse på ca. 69 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom. Kjeller.		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Annet	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Innredning	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.		Ventilasjon	11	
Øvrige rom - 1.etasje.		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.		Spesielle observasjoner	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	18	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
		Annet	18	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	19	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	19	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	19	
Terrasser / platting på terreng		Annet	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	20	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	21	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	21	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	21	
		Alder	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	
		Septiktank	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).

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.	90			90	
	Arbeidsrom, gang, vaskerom, to boder og ett uinnredet kjellerrom.				
1.etasje	97	26		123	69
	Entre, gang, toalettrom, bad, trapperom, stue, kjøkken og tre soverom.	Hobbyrom og utvendig bod.			Terrasse.
SUM	187	26		213	69
Total bruksareal: 213 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av deler av kjelleren i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om disse deler av etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det gjøres også spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent bruksendring fra garasje i 1.etasje og til dagens verkstedrom, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen inneholder 129 m² P-ROM og 58 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Vaskerom. Kjeller.

Vaskerom er vurdert til å være fra opprinnelig byggeår. Gulvflater med malte betongflater. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Arbeidsbenk i tre med nedfelt skyllekum i stål med veggmontert to-greps bløndebatteri. Veggmontert elektrisk stråleovn. Vannrør av kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

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

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

Vannrør, avløpsrør og sluk har en alder som tilsier usikker restlevetid. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør disse skiftes samtidig.

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Informasjon:



Fall på gulv er målt å vurdert som tilstrekkelig.

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad opplyses å være oppgradert i år 2020. Gulvflater med gulvbelegg med oppkant på vegg. Gulvvarme. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med hvite takplater. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet regn og hånddusj. Innredning med mørke slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Ett høyskap på vegg. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og via ventil i himling. Vannrør av typen rør i rør. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale fra opprinnelig byggeår.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende toalettrom til våtsone ved dusj. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 70,6 %, temperatur 11,0 grader C og duggpunkt 5,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Fallforhold (gulv)	<p>TG 2:</p> <p>Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5-10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.</p> <p>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å være lite tilfredsstillende mht god avrenning mot sluk fra hele gulvet.</p> <p>Informasjon: Det er etablert en oppkant på ca. 40 mm under dørterskel og således er lekkasjesikkerheten mot tilstøtende rom vurdert som ivaretatt.</p>
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Sluket har en alder som tilsier usikker restlevetid, og krever derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse ifbm. oppgraderingen av våtrommet. Dette med den risiko det innebærer.


Kjøkken

Kjøkkeninnredning av ukjent alder med hvite profilerte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nisje for frittstående komfyr og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk. Gulvflater belagt med laminat med flisimitasjon. Veggflater med malte panelplater. Tapet mellom benk og overskap. Himlingsflater med hvite takplater. Vannrør i kobber fra byggeår. Avløpsrør i plastmateriale.

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

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

	Overflater vegger	Det er stedvis skruehull etter tidligere innfestinger i vegger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------	---

	TG 2	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	---------	--

	Innredning	Det er observert stedvis avflassing/slitte flater. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
--	------------	---

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat med flisimitasjon. Veggflater med tapetserte flater. Himlingsflater med hvite takplater. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Vannrør av typen rør i rør fra omkring 2020. Avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i himling og i vindu.

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

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

	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Fører til redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
--	------	-------------	---

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat og sponplater. Veggflater med malte panelplater, tapetserte og malte flater, tapet, malte plater og malte panelbord. Himlingsflater med hvite takplater. Profilerte hvite innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og i gang.


Hobbyrom:

Gulvflater med teppe lagt på plater av tre. Vegg og himlingsflater med malte flater.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Overflater vegger | Det er stedvis skruehull etter tidligere innfestinger i vegger. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 2 Innerdører | Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. I tillegg har dørbildet til enkelte innerdører kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørbild/dørkarm kan vurderes.

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

Underetasjen er delvis innredet og har utlektede kjellervegger, og delvis uinnredet med synlige murflater. Gulvflater med laminat og grovstøpte betongflater. Veggflater med malte panelplater, malte panelbord og synlige upussede murblokker. Himlingsflater med hvite takplater og panel. Slette og profilerte innerdører. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg i en bod.

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

Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Spesielle observasjoner	Insekter som trives i fuktig miljø er stedvis påvist. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.
Overflater vegger	Det er observert stedvise skjevheter samt stedvise sprekker i synlige murblokker i en bod og i uinnredet kjellerrom. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt årsak, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Stedvise symptomer på Fuktskjolder/-merker observert på synlige murvegger. Dette kan trolig være fra før drenering ble oppgradert uten at kan fastslås mer spesifikk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis sprekker i skjøter på gulvflater i arbeidsrom. Årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfarergulv, 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. Slike type konstruksjoner er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og fuktrelaterte skader. 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 på grunn av ovennevnte. Informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg i arbeidsrom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 59,8 %, temperatur 12,5 grader C og duggpunkt 5,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Innerdører	Dørbladet til enkelte innerdører 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 kaldloft.
Adkomst via luke i gang,
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Ventil i gavler.


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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Loft - uinnredet / råloft - Over hobbyrom.

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via utvendig bod.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende hobbyrom.
Synlige taksperrer.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk


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

 Inspeksjonsmulighet | Loftet er inspisert fra kant mot bod.

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

Skorstein fra byggeår av type teglsteinspipe. Peisovn i stue i 1. etasje.

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


 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen | Innkledde teglsteinspipe mot kjøkken i 1. etasje. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Sjablommessig prisanslag gjelder kun for fjerning av materialet som utgjør den innkledde konstruksjonen av skorsteinen mot kjøkken.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

 **TGIU** Annet | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Rettrapp i trekonstruksjon. Enkel håndløper i tre på en side.

 **TG 3** Innvendige trapper | **TG 3:**
Rekkverk mangler i trappen. Tiltak med montering av rekkverk på begge sider må påregnes.

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

Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Sjablommessig anslag gjelder for TG 3.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

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

 Skjevhetmåling

Mindre målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 6 mm i stue og ca. 12 mm i gang.

Etasjeskiller - Kjeller.

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom:

Kryssmåling i arbeidsrom.

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



 Skjevhetmåling

Mindre målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 9 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Årstall på vannrør er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Boligens innvendige stoppekran er plassert på vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder på ca 200 liter er vurdert til å være fra boligens byggeår og er plassert på vaskerom i kjeller. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Innvendige stakeluker i kjeller. Luft til luft varmepumpe av ukjent alder i stue.

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

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2: Vannrør av kobber er i all hovedsak vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Informasjon: Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling i bod i kjeller uten mulighet for sikker og kontrollert avrenning. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Siden det er etablert sluk i rommet krever det oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type og med usikker restlevetid. Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Luft til luft varmepumpe: Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.


Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Kjeller:
I arbeidsrom er takhøyden målt til 2,22 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,33 meter.

1. etasje:
I stue er takhøyden målt til 2,42 meter og på soverom 2 er takhøyden målt til 2,45 meter.

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje. Kursfortegnelse i sikringsskap. Automatsikringer opplyses å være fra år 2017/2028. Deler av det elektriske anlegget opplyses å være fra perioden 2013-2021. Øvrige deler 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 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. Varmtvannsbereder er koblet direkte.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke.

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: vet ikke.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei ikke så lenge i nåværende eiers eie.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det observeres løse ledninger i kjøkkenskap ved ventilator. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert fagperson.

Kursoversikt er ikke oppdatert/stemmer ikke overens med kurser.

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

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

 TG 2 Fasader ink. kledning

Panel er stedvis råteskadet ved levegg ved terrasse. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


Det er registrert stedvise sprekker og vridninger i kledning i gavel mot syd i tillegg til slitasje på overflatebehandling. Sprekker bør tettes og overflatebehandling bør fornyes.

Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig 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 med karmen av tre, og to-lags glass med påstemplet produksjonsår 1977.
To-fløyet terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Ytterdør i tett trekonstruksjon fra byggeår.
Ytterdør til hobbyrom i malt trekonstruksjon av "nyere" ukjent alder.
Garasjeport til utvendig bod av type vippeport i tre av ukjent eldre dato.

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

 Dører

Entredør og terrassedør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 TG 2 Vinduer

TG 2:
Det påvist manglende lukkemekanisme/vridere på ett vindu på soverom 1. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes dersom behov.




Informasjon:
Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Annet

Åpne lukkemekanismen på garasjeport ved utvendig bod er defekt og har behov for oppgradering/utbedringer.
Ytterligere undersøkelser anbefales slik at omfang av utbedringer/oppgraderinger kan fastslås.

Yttertak

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med saltaksform og tekket med betongtakstein. Yttertaktekkingen er av ukjent alder. Takrenner og nedløp i stål av ukjent alder. Stigetrinn opp til skorstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak
		Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigetrinn på taket i tillegg til at det ble foretatt en vurdering fra innside loft.
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder, observert tilstand og usikker restlevetid.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Overgang mellom tak over hobbyromn og tilstøtende gavel vegg er vurdert til å ha stedvise mangelfulle tettedetaljer noe som kan føre til inndriv av vann/snø. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak med utbedring av overgang vegg/tak bør påregnes.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere Sokkelbeslag på skorstein har slitasje/avflassing. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
	TGIU	Takgjennomføringer På grunn av sikkerhetsmessige vurderinger er det derfor ikke utført utvendig inspeksjon av disse og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand. For å kunne stadfeste dette mer eksakt bør det derfor utføres ytterligere undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Terrasser / platting på terreng

Terrassen opplyses å være fra år 2014.

Utgang fra stue til nordøstvendt markterrasse på ca. 69 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon og belagt med gulvbord i impregnerte trematerialer. Det er oppført en "pergola" i trekonstruksjon på deler av terrassen mot nord. Trapp i tre opp til stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
	TG 2	Annet "Pergola" er noe mangelfullt avstivet sideveis. I tillegg er det registrert symptomer på skjevheter i søyler til pergolaen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fundamenter Fundamenter er skjulte og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på disse. For å kunne stadfeste dette eksakt må det da gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendige trapper - Ved inngangsparti.


Trappen opplyses å være fra år 2022 og er oppført som egeninnsats av nåværende eier. Trapp i treverk med rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Helhetsvurdering - Annet

 Informasjon | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift, selv om det trolig tilfredsstillende kravene ved boligens byggeår. Ingen tiltak med tanke på rekkverkshøyden er derfor vurdert som nødvendig.


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset med murpuss.

 **TG 2** Grunnmur | Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved gavelvegg mot nord og ved hobbyrom mot syd. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Se også pkt. "Rom under terreng" for kommentar vedrørende observerte stedvise skjevheter på grunnmuren.

Deler av grunnmuren mot nord mangler utvendig murpuss. Tiltak med fornying av murpuss i disse områdene bør påregnes.

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Dreneringen rundt selve boligen opplyses å være fra år 2013. Eventuelt drenering rundt hobbyrom og utvendig bod er av ukjent alder. Synlig grunnmursplast rundt selve boligen. (Ikke rundt hobbyrom og utvendig bod.).
Tilnærmet flat tomt.

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

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se pkt. "Rom under terreng" for kommentar og måleresultater.

 TG 2 Vann fra yttertak og bortledning | TG 2:
Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Informasjon:
Det er i følge nåværende eier tidligere (år 2014) skjedd tilbakeslag fra kloakkledning som følge av store nedbørmengder. Dette ble i følge selger utbedret av tidligere eier.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Synlig grunnmursplast rundt selve boligen mangler stedvis topplist/klemlist mot grunnmur. Dette kan føre til at vann renner ned mellom grunnmur og grunnmursplast med påfølgende fuktinntregning i konstruksjonen som en konsekvens. Tiltak med montering av topplist/klemlist bør påregnes der dette mangler.

Det vurderes at grunnmuren rundt hobbyrom og utvendig bod mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark | Se pkt. "Rom under terreng" for kommentar.

Alder | TG 2 gjelder for eventuell drenering rundt hobbyrom og utvendig bod. Eventuelt drenering er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder som tilsier usikker restlevetid og der funksjonssvikt på denne delen ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Informasjon:
Alder på drenering rundt selve boligen gis TG 1.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Utvendig vannledning er tilkoblet kommunal nett. Avløp er tilkoblet septiktank på eiendommen.

 TG 2 Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) | Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko om følge av ukjent alder og usikker restlevetid.

Septiktank | Septiktank på eiendommen.
Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Enebolig: Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene i boligens kjeller i forhold til dagens bruk. Ferdigattest datert 29/12-1978 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er 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	Septiktank/slamavskiller: Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14/10-2024.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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



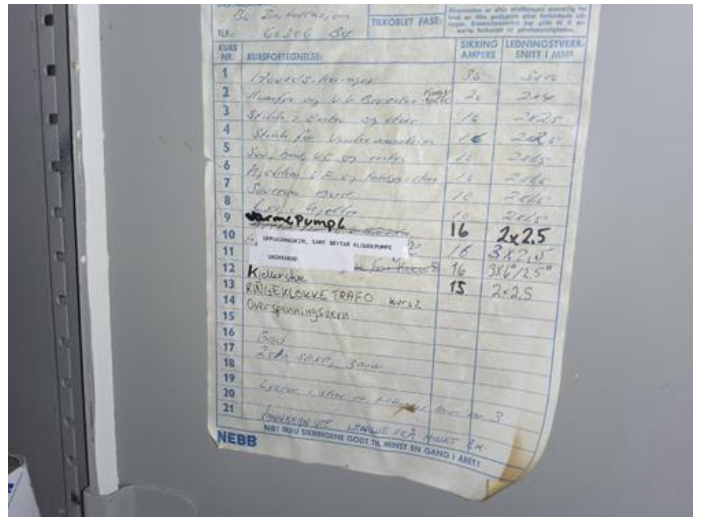
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Slukets plassering på bad.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap.]



Våtrom - [Sluk på vaskerom.]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp.]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstammer for rør-i-rør.]



Hovedstoppekran - [Innvendig stoppekran.]



Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereeder.]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft.]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft.]