

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gymnasbakken 19
3802 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 53/233
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 206 m²
Frittstående bygninger
Bruksareal: 56 m²

Totalt bruksareal (BRA): 262 m²

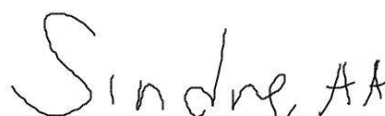
Befaring

Befaringsdato: 20.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 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 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	20.05.2025
Referansenummer	15056283
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0145
Hjemmelshaver/selger	Anne Storhaug/Kari Storhaug
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	20.05.2025 11:41

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gymnasbakken 19
Postnummer/sted	3802 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	53/233
Tomt	Eiet tomt: 2239 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1947		
Frittstående bygninger	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånet tomt med gruset gårdsplass, hellelagt uteplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført på grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående og liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 1 og 2-lags glass fra 1979 og ukjent årstall. Entredører med glassfelt fra ukjent årstall. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: To entreer, to ganger, to boder, toalettrom, bad, vaskekjeller, stue og to soverom.
1.etasje: Entre, gang, bad, stue, tv-stue, kjøkken og soverom.
Frittstående uthus og garasje.

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 1.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Annet	11	
		Innerdører	11	Kr 0 - 10 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
		Ildsteder inne i boligen	12	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Hovedstoppekran	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	15	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk - Uthus		Helhetsvurdering	16	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	16	

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 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 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)
Underetasje	99			99	
	To entreer, to ganger, to boder, toalettrom, bad, vaskekjeller, stue og to soverom.				
1.etasje	107			107	
	Entre, gang, bad, stue, tv-stue, kjøkken og soverom.				
SUM	206			206	
Total bruksareal: 206 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bygninger	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Uthus		27		27	
		Uthus.			
Garasje		29		29	
		Garasje.			
SUM		56		56	
Total bruksareal: 56 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at arealene på loft ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene er vurdert til å mangle permanent gangbart gulv. Vurderingen baserer seg på skønnsvurdering.

Boligen inneholder 195 m2 P-ROM og 11 m2 S-ROM.

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 1.etasje

Selger opplyser om at bad er fra 1979. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger med tapet. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Utettheter rundt rørgjennomføringer til vannrør.
Glipper mellom beleggskjøter i dusjsonen.
Det vurderes at rommet ikke tilfredstiller krav til fukt og lekkasjesikkerhet.
Utilfredstillende ventilasjon.

Det ble foretatt fuktmåling med pigg i eksisterende hull, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

I forbindelse med hulltaking ble det registrert dampsperre/plast i konstruksjonen. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil.
Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad underetasje

Selger opplyser om at bad er fra 1979. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger med tapet. Himling med takplater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale. Naturlig ventilasjon.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Utettheter/glipper i belegg og tapetskjøter.
Det vurderes at rommet ikke tilfredstiller krav til fukt og lekkasjesikkerhet.
Utilfredstillende ventilasjon.

Det ble foretatt fuktmåling med pigg i eksisterende hull, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

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

Kjøkken

Selger opplyser om at kjøkken er fra 1979. Gulv med belegg. Vegger og himling med panel. Flis mellom benkeplate og overskap. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Vaskekum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for oppvaskmaskin og stekeovn. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale.

	TG 2	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utsifting/oppgradering av innredning etc. anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med betong. Vegger og himling med panel. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med to-greps blandebeholder. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale.

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

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

TG 2

Ventilasjon	Rommet mangler ventilering. Tilfredstillende ventilering bør etableres.
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 laminat, heltrebord og beleg. Vegger med panel, panelplater og tapet. Himling med takplater, panel og malt slett flate. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger. Garderobeskap på soverom.

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

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

TG 2

Overflater gulv	Det er stedvis glipper mellom gulvbord, stedvis knirk og slitasje. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-----------------	---

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

Gulv med betong, belegg, teppe og heltrebord. Vegger med mur/betong, panel og tapet. Himling med panel og murpuss. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i entre. Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vaskekjeller med vegghengt utslagsvask i plast med to-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater vegger	Fuktskjolder/-merker og avflassing observert på vegger og gulv i vaskekjeller og boder. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes. Det registreres mindre riss/sprekker på vegger i boder og vaskekjeller, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Enkelte himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis sprekker mellom gulvbord, slitasje og stedvis knirk. Belegg i entre er løst. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres stedvise gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årsakssammenheng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplettet/har krypekjeller. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. TG2 er valgt for å belyse sakderisiko/behov for tiltak. Arealet under trapp er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Annet	Vaskekjeller er ikke bygget eller vurdert som et våtrom da det blant annet ikke er etablert membran/tettesjikt på rommet.
 TG 3	Innerdører	Dørkarm/terskel til dør ved vaskekjeller er råteskadet. Utskiftning må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Krypekjeller

Kypekjeller under deler av underetasjen uten mulighet for inspeksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjelleren har ingen inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering.
---	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i gang.

 TG 2	Helhetsvurdering	Nåværende tørre fuktskjolder observert i tak/undertak i område rundt pipe. Kan skyldes tidligere eller pågående taklekkasje. Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Det er registrert utettheter i dampsperre/dampbrems mot kald sone. Konsekvens er fare for kondensering. Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
--	------------------	--

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

Boligen har to teglsteinspiper vurdert til å være fra byggeår. Det er montert peis og vedovn i stue samt vedovn i tv-stue (1. etasje)

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Fukt- og sotskjolder på skorstein på loft. Ytterligere undersøkeser anbefales.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Vedovn i tv-stue: Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

180 graders trapp i trekonstruksjoner. Trinn med belegg.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - Underetsaje

Delvis bestående av støpt gulv mot grunn og etasjekille/stubbloft i trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom mot vest.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe skjevheter i underetasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12mm i stue og 15 mm på soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.
--	----------------	---

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og tv-stue.

 **TG 1**

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

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

Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder av typen Oso på 198 liter fra 1993 montert i vaskekjeller.

Varmpumpe av typen Daikin montert i stue.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

	Stakeluke	Stakeluker er lokalisert på bad (underetasje).
 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/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	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.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. 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 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 ble målt 2,42 meter takhøyde i stue (1. etasje) og 2,43 meter takhøyde i stue (underetasje).

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 automatsikringer med montert i gang (1. etasje).

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: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja, på inntaksskap på loft.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Omkring 1980.
Foreligger det eltilsynsrapport 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: Komfyr/stekeovn virker ikke.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i inntaksskap.
Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon.
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 2

Helhetsvurdering

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det ble blant annet registrert noe tørrsprekker og avflassing. Råteskader rundt enkelte dører/vinduer og på vindskier. Tiltak anbefales.

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 1 og 2-lags glass fra 1979 og ukjent årstall. Entredører med glassfelt fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Utbedring/utskiftning anbefales. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det ble blant annet registrert manglende pakninger mellom dørblad/dørkarm noe som blant annet kan medføre trekk. Det er stedvis observert råteskader på ytterdører/karmer. Utskiftning bør påregnes.

Yttertak - Hovedtak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av slitasje og elde. Det ble blant annet registrert knekt/ødelagt takstein. Deler av takstein ligger skjevt. Slitasje og avflassing på enkelte takrenner/neløp og beslag. Det kan ikke verifiseres at det er etablert lufting i/ved gesims. Lekkasjesikkerheten kan ikke verifiseres. Det vurderes at taktekkingen har behov for utbedring/utskiftning.
--	------------------	--

Utvendige trapper

Trapper i mur/betong. Trinn belagt med skifer.

 TG 2	Helhetsvurdering	Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmurer i mur/betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker og noe avflassing på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Selger opplyser om at deler av dreneringen ble fornyet rundt år 2000. Skrånet tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i mur/betong og naturstein.



TG 2

Forstøtningsmur

Det ble registrert noe sprekker og løse steiner på forstøtningsmur. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Uthus

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



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitastegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje oppført på støpt gulv mot grunn. Yttervegger i lettklinkeblokker og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med pusset mur og liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Garasje bærer noe preg av slitasje og elde.

Det ble registrert stedvis riss/sprekker på enkelte vegger som kan tyde på setninger. Videre ble det observert salt/kalkutslag som tyder på fuktvandring i konstruksjonen.

Innsetningsdetaljer rundt vinduer fremstår som ufullstendig.
Tiltak bør påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger på garasje er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07.05.2024

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 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft]



Våtrom - [Sluk bad underetasje]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fukt underetasje]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Sluk vaskekjeller]*