

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tåråfjellvegen 135
3677 NOTODDEN
Gnr./Bnr.: 61/6
Notodden kommune

Areal

Våningshus
Bruksareal: 147 m²
Garasje ved oppkjørsel
Bruksareal: 51 m²
Stabbur
Bruksareal: 15 m²
Redskapshus/garasje
Bruksareal: 146 m²
Låve/driftsbygning
Bruksareal: 256 m²
Garasje (nede ved veien)
Bruksareal: 21 m²

Totalt bruksareal (BRA): 636 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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	04.06.2025
Referansenummer	15057120
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-24-0101
Hjemmelshaver/selger	Lise Hagen/Tor Arne Hagen
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	17.06.2025 15:28

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tåråfjellvegen 135
Postnummer/sted	3677 NOTODDEN
Kommune	4005 - Notodden
Gnr./Bnr.:	61/6
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Våningshus	1929	1958 og 1999	
Garasje ved oppkjørsel	Ukjent		
Stabbur	Ukjent		
Redskapshus/garasje	Ukjent		
Låve/driftsbygning	Ukjent		
Garasje (nede ved veien)	Ukjent		

Byggemåte

Våningshus tilhørende gårdsbruk på Sollid søndre i Notodden kommune. Skrånet tomt med gruset adkomstvei fra Tåråfjellvegen. Boligen har to innganger, hovedinngang har overbygget inngangsparti i tillegg er det terrasse, samt uteplatting ved gårds plass. I tillegg til hovedhuset er det stabbur, garasjer, redskapshus og låve/driftsbygning. Oppvarming i boligen er ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

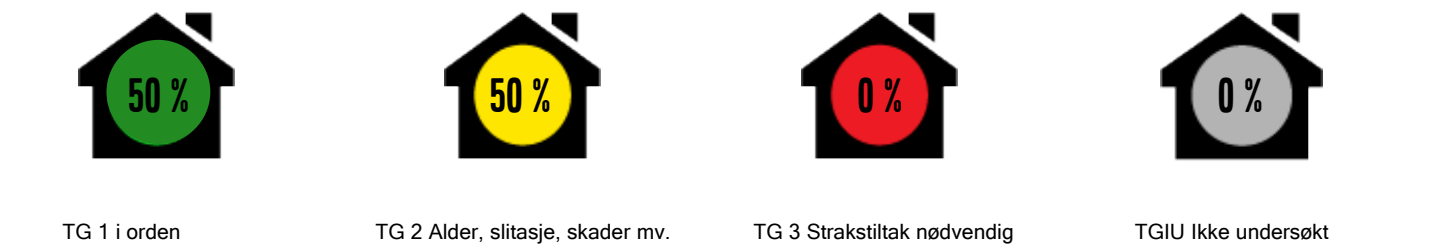
Huset er oppført med grunnmur av naturstein og betong/murkonstruksjoner. Boligen er utvidet i flere omganger, i eldste del er det krypkjeller, midtre del har kjeller med støpt plate mot grunn og i siste tilbygg er det grunnmur av betong og støpt plate. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Etasjeskiller av treverk. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein av betong. Vinduer i 2-lags glass fra 1985, 1986 og 1999. Inngangsdører fra 1998 og ukjent årstall. Balkongdør i 2-lags glass fra 1999.

Våningshuset inneholder følgende:

- etasje med entre, vaskerom, soverom, bad, gang, kjøkken, bod, gang, stue og entre.
- etasje/loftetasje med gang, stue, gang og soverom.

I tillegg er det kjeller med et rom i midtre del med luke i gulvet.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Helhetsvurdering	12	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	13	
Loft - innredet		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Stakeluke	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Annet	15	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse		Helhetsvurdering	17	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Utvendige trapper - Overbygget inngangsparti		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
		Septiktank	19	
Frittstående byggverk - Garasje ved oppkjørsel		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Stabbur		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Redskapshus/garasje på nedre nivå		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Enkel garasje nede ved veien		Helhetsvurdering	20	
Frittstående byggverk - Låve/Fjøs- Hoveddriftsbygning		Helhetsvurdering	20	

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)					
Våningshus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	91			91	39
	Entre, vaskerom, soverom, bad, kjøkken, bod, gang, stue og entre.				Terrasse og uteplattung
2. etasje/loftsetasje	56			56	
	Gang, stue, gang og soverom.				
SUM	147			147	39
Total bruksareal: 147 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje ved oppkjørsel	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		51		51	
		Garasje			
SUM		51		51	
Total bruksareal: 51 m²					

Bruksareal (BRA)					
Stabbur	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Stabbur		15		15	
		Stabbur			
SUM		15		15	
Total bruksareal: 15 m²					

Bruksareal (BRA)					
Redskapshus/garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Redskapshus/garasje		146		146	
		Redskapshus uten utbygg på bakside			
SUM		146		146	
Total bruksareal: 146 m²					

Bruksareal (BRA)					
Låve/driftsbygning	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Låve/driftsbygning		256		256	
		Låve/driftsbygning (ca grunnflate)			
SUM		256		256	
Total bruksareal: 256 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje (nede ved veien)	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		21		21	
		Garasje			
SUM		21		21	
Total bruksareal: 21 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 13.12.1999

Ferdigattest for utbedring av eksisterende pipe er fremlagt og datert: 20.01.2012

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.

Arealet i kjeller måles til 16 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Boligen inneholder 143 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Godkjent søknad for tilbygg på driftsbygning er fremlagt og datert: 25.05.2011

Godkjent søknad for oppføring av driftsbygning er fremlagt og datert: 30.07.1971

Svar på melding om oppføring av garasje er fremlagt og datert: 16.06.2002.

Det gjøres oppmerksom på at det er knyttet usikkerhet til om alle tilleggsbygninger og driftsbygninger med tilbygg er søkt om eller om dette lar seg gjøre. Det er også usikkerhet til hvilke bygninger og tilbygg de respektive søknadene refererer til, nærmere undersøkelser anbefales.

Det er kun foretatt en forenklet vurdering av driftsbygninger og tilleggsbygg på eiendommen, og hoveddelen i rapporten omhandler bolighuset.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra omkring 1999.
Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis og malt trepanel. Himling med malt trepanel.
Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri, overskap og speil på vegg. Gulvstående toalett. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri, hånddusj og takdusj.
Vannrør av typen rør i rør og avløpsrør av plastmateriale fra 1999. Mekanisk avtrekk med vifte i himling.
Dusjkabinett er satt inn i 2023.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2		Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
			Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. TG 2 for å belyse risiko.
			Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
			Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
			Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.
			Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er to sluk i rommet.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 1999.

Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med baderomspanel. Himlinger med trepanel.

Utslagsvask på vegg med ett-greps blandebeholder. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra 1999.

Naturlig ventilasjon med ventil i himling.

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

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

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken fra omkring 2000.

Gulv med laminat. Vegger med tapet og trepanel. Himling med trepanel.

Innredning med heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebeholder.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innebygget ventilator i hjørne.

Innredning er nylig beiset/malt opp.

Panelovn på vegg.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plastmateriale fra omkring 2000.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredning fra 2000.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med flis, gulvbelegg og laminat. Vegger med trepanel og plater. Himlinger med trepanel. I stue er det synlige bjelker i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer

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

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

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det anbefales å etablere flere ventiler i vegger for å sikre tilfredstillende utskiftning av luften.
--	-------------------------------------	--

	TG 2	Overflater gulv	Det merkes stedvis noe knirk i gulvene. Mye av boligen har eldre konstruksjonoppbygning og knirk og ujvnheter i gulvoverflatene bør sees noe i den sammenheng.
--	------	-----------------	--

		Innerdører	Dørbladet til enkelte innerdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
--	--	------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Grovkjeller. Støpt plate mot grunn. Murvegger med pussede overflater. Himling med bjelkelag og stubbloft av tre. Diverse røropplegg i kjeller. Høyde i kjeller er målt til 1,88 meter. Adkomst er via kjellerluke i gang

	TG 2	Helhetsvurdering	Det merkes noe råtedannelse i bunnsviller, bjelker og stubbloft. Dette merkes mest mot nord (over vegg med tekniske instalasjoner) Fare for skjulte skader i konstruksjonene. Det er noe fuktopptrekk og fuktmerker på kjellergulvet og vegger, noe av dette kommer av kondens fra vannrør. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bunnsviller og bjelker i kjeller. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 17 og 19. I tillegg er det spor etter treskadeinnspekt i bjelker og stubbloft med boremel og små hull, sannsynligvis stripet borebille, omfang er ikke kjent. Det er vurdert til å ikke være tilfredsillende lufting i kjeller. Tiltak for å redusere fuktighet anbefales. Det bør gjøres nærmere undersøkelser omkring råtedannelse for å kartlegge omfang, aktuelle tiltak og fremgangsmåte i kjeller.
--	------	------------------	--

Krypekjeller

Krypkjeller under eldste del
Bjelkelag med synlig isolasjon. Jordgulv med installasjoner av treverk.
Adkomst er via dør i grunnmur.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i bjelker i kjeller. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20.
Fare for skjulte skader i konstruksjonene.

I tillegg er det spor etter treskadeinnspekt i bjelker med boremel og små hull, sannsynligvis stripet borebille, omfang er ikke kjent.

Det er ikke tilstrekkelig fuktsperre(plast) mot grunn, lufting er vurdert til å være mangelfull.
Det er råteskader på vegg og dør inn til krypkjeller.

Tiltak i krypkjeller bør påregnes.
Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og aktuelle tiltak.

Det er noe usikkert om det er støpt plate eller krypkjeller til entre mot gammel del.
TG2 for å belyse risiko, da lukkede krypkjellere erfaringsmessig er å anse som en risikokonstruksjon.

Loft - innredet

Gulv med belegget og heltre gulvbord. Vegger med malte flater, plater og trepanel. Panelovn i stue profilerete og slette innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Eldre overflater i 2. etasje. Fornying av overflater kan vurderes ved behov.

Det merkes en lim/plastlukt på soverom, dette kommer av tapetlim/gulvbelegg. Selger har undersøkt noe omkring dette, men nærmere undersøkelser anbefales om det er behov.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft eldste del:
Synlig sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Isolasjon av sagflis og steinull. Adkomstluke i stue.
Ventiler i gavelvegger.
Tilbygg fra 1999:
Synlig prefabrikerte takstoler. Undertak av rupanel. Isolasjon ned mot varmdel. Lufting mellom takstoler langs raftelinje. Ventiler i gavelvegger.
Kloakklufting er avsluttet på loftet med vakumventil og det er isolerte luftekanaler på loftet som fører ut på gavelvegg.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke etablert lufting mellom undertaket og isolasjon i skråtak i gammel del. TG2 for å belyse risiko.

Det observeres fuktmerker og svertesopp på undertaket og taksperrer, en del av dette er vurdert til å stamme fra tidligere tider.

På loftet i tilbygg merkes det spor av gnager(mus) ved blant annet gangemerker på isolasjon til kloakkrør og lufterør.
Ventilasjonsrør og kloakklufting er lagt om, og det er åpning i undertaket, tiltak anbefales.

Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales 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)

Teglsteinspipe fra byggeår. Pipe er i 2011 fornyet med innvendig stålrør i pipe.
Det er vedovn i begge stuer i eldste del.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert.

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

 Ildsteder inne i boligen Selger opplyser om at ovn i 2. etasje kan være noe vanskelig å fyre opp i. Denne er ikke benyttet noe særlig av nåværende eier.

Innvendige trapper

180 graders trapp av treverk hvor trinn er belagt med belegg. Det er etablert en liten bod/skap under trapp

 **TG 2** Innvendige trapper TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger tilfeldig valgte steder i følgende rom: Stue og soverom

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er noe merkbare skjevheter i 2. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til 33 mm, på soverom er dette målt til 19 mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner og støp plate mot grunn.
Det er gjort målinger tilfeldig valgte steder i følgende rom: Stue, kjøkken, entre og soverom i tilbygg.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er merkbare skjevheter i boligens eldste del. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til 47 mm. På kjøkken er dette målt til 18 mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Ingen merknader til de andre rommene som er målt.

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

Vannrør av kobber fra ukjent årstall og 1999, vannrør av typen rør i rør system fra 2000. Avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall og 1999. Inntaksledning for vann i plastmateriale fra 2020. VVB av typen OSO 16 R 200 fra 1977 og trykktank i stål fra ukjent årstall, dette er plassert i kjeller. Vannrør og avløpsrør er lagt åpent i kjeller i midtre del. Stoppekraner til vannledninger er plassert her. Det er er varmekabel på inntaksledning i kjeller og vannledning som går til låve/drifftsbygning.

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

Hovedstoppekran

 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)	Deler av vannrør av kobber 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. Det observeres kondens på vannledning og stoppekraner i kjeller. Tiltak ved isolering av rør kan være et alternativ.
	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av 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.
	Annet	Trykktank av eldre type.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje:
Entre: 2,40 meter
Bad: 2,41 meter
Kjøkken: 2,21 meter
Stue: 1,92 meter til 2,06 meter (under bjelker)

I 2. etasje er det skråhimlinger og takhøyder varierer mellom 1,46 meter og 2,41 meter.

Til informasjon:
Stue har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje i tillegg er det fordelerskap i gang 1. etasje, samt fordelerskap i driftsbygning.

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: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall, 2007 og diverse oppgraderinger gjennomtiden.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja, ikke fremlagt
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
---	--	---

Brann - Branntekniske vurderinger.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Stedvis er det liten klaring til terreng, noe som øker risikoen for fuktoptrekk i konstruksjon og kledning. Ettersyn av områdene anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Kledning er stedvis ikke tilstrekkelig luftet, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid. TG2 er valgt for å belyse risiko.
---	------------------	---

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 1985, 1986 og 1999. Inngangsdører fra 1998 og ukjent årstall.
Balkongdør i 2-lags glass fra 1999.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer stedvis preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men utbedring/vedlikehold ved behov anbefales.
	Dører	Balkongdør subber i karm/terskel. Justering av dør anbefales. Ytterdør i gammel del 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 på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra 1999 og ukjent årstall.
Prefabrikerte takstoler i tilbygg fra 1999 og plassbygget sperrekonstruksjon i øvrig del.
Undertak av rupanel og underlagspapp. Vindskier av treverk med israftbeslag. Takrenner og nedløpsrør av metall. Stedvis er det snøfangere og det er stigetrinn til pipe.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer noe preg av elde og slitasje. Det er ikke registrert lekkasjer, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det merkes stedvis råtedannelse i vindskier på gammel del, utbedring anbefales. Det observeres nedbøyninger og svanker i takoverflaten. Noe som tyder på undersimensjonering. Det er et eldre bygg og mindre dimesjoner var ikke uvanlig på byggetidspunktet og bør ses noe i den sammenheng. Ettersyn av takkonstruksjonen anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse

Konstruksjon av treverk med søyler av tre satt på støpt fundamenter.
Terrassebord og rekkeverk av treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 0,83 meter.
Markise på vegg. Trapp ned til terreng

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrasse har tegn på slitasje og elde. Det observeres blant annet stedvis råde i terrassebord. Vedlikehold og lokale utbedringer anbefales. Det er ikke rekkverk på trapp ned fra terrasse, dette anbefales med tanke på sikkerhet.
---	------------------	---

Terrasser / platting på terreng - Platting på oppsiden av gårds plass.

Støpt platting på 14 m2, med bakvegg av forskalingsblokker i betong.

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

 Platting | Noe slitasje på støpt plate merkes, tiltak anbefales ved behov.

Utvendige trapper - Overbygget inngangsparti

Konstruksjon av betong med støpt plate, adkomstrapp av treverk.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Det observeres svinnsprekker og riss i betongplate.
Det er ikke etablert rekkverk på trapp, dette anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betong og naturstein.
Krypkjeller i eldste del og kjeller med støpt plate i midtre del fra 1950 tallet.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Grunnmur har tegn på elde og slitasje, det merkes stedvis riss og sprekker. Tiltak anbefales ved behov og ved negativ utvikling

Drenering

Drenering fra ukjent årstall og 1999.
Skrånet tomt

 **TG 2** Helhetsvurdering |

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tiltak for å lede overvann og justering av terrengfall anbefales.

Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes.

Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Lokale utbedringer anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat vannledning tilknyttet borrehull. Nytt borehull er etablert i 2020 mellom bolig og stabbur. Utvendige avløpsrør er fra ukjent årstall. Det er septiktanker av betong utenfor boligen

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Det er ikke fremlagt vannprøve av drikkevannet, det anbefales å ta vannprøve av drikkevannet.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon type eller tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Garasje ved oppkjørsel

Garasje på 51 m2 med åpen gavelvegg uten port. Støpt plate mot grunn. Vegger av forskalingsblokker og treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Takstoler med forenklet undertak av sutaksplater. Innvendig høyde er målt til 2,54 meter.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	--

Frittstående byggverk - Stabbur

Sabbur med gulvareal på 15 m2. Konstruksjon av tømmer. Tak er tekket med blikkplater.

 TG 2	Helhetsvurdering	Eldre laftet tømmerbygning. Tiltak og vedlikehold ved behov.
---	------------------	--

Frittstående byggverk - Redskapshus/garasje på nedre nivå

Redskapshus/garasje med hovedel på 68 m2, i tillegg er det tilbygg på 35 m2 og 43 m2. Pluss et overbygg på bakside, dette er ikke tatt med i arealberegningene. Grunnmur består av betongkonstruksjoner og forskalingsblokker. Veggkonstruksjoner av treverk. Takkonstruksjoner av treverk tekket med blikkplater. Det er støpt betongplate mellom dette bygget og låve/driftbygning.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Bygget er benyttet til hysdyrhold, og det var aktiv drift på befaringstidspunktet. Deler av bygget er derfor ikke tilstrekkelig besiktiget. Jevnlige ettersyn og vedlikehold av bygget anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov og rett tid.
---	------------------	---

Frittstående byggverk - Enkel garasje nede ved veien

Garasje på 21 m2 ved naboeiendom nede ved grusveien.
Støpt plate mot grunn, oppkant med forskalingsblokker. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra ukjent årstall.
Garasje er ikke innsisert innvendig, og arealet er beregnet fra utsiden.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og moderat vedlikehold vurderes til å være tilstrekkelig.

Frittstående byggverk - Låve/Fjøs-Hoveddriftsbygning

Låve/fjøs og driftsbygning med grunnflate på 265 m2.
Bygget er oppført med grunnmur av naturstein, betong og murkonstruksjoner.
Veggkonstruksjoner av mur, treverk og tømmer.
Utvendige vegger er kledd med stående trekledning, samt synlige pusset mur og betongvegger. Takkonstruksjoner av treverk tekket med blikkplater.
Det er låvebru av betong/murkonstruksjon, låvegulv av trekonstruksjon. Det er gjødselkjeller i deler av bygget, denne er ikke besiktiget.
Ved inngang til fjøs er det et isolert rom.
Selger har gjort utbedringer og diverse tiltak i driftsbygningen.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet vurdering av bygningen.
Det må forventes å utføre vedlikehold og utbedringer av driftsbygningen ved behov.

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	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	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17.06.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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.



Våtrom - [Hovedsluk på badet]



Våtrom - [Sluk på vaskerom]



Kjøkkenen - [Røropplegg i kjøkkenbenk]



Hovedstoppekran - [Stoppekran og trykkvak til brønnpumpe.]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Røroppkobling på vegg i kjeller]



Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB og trykktank]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap på gang i 2. etasje]



Elektrisk anlegg - [Fordelerskap sikringer i gang]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft tilbygg]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft tilbygg]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft gammel del]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft gammel del]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft gammel del]



Krypekjeller - [Krypkjeller eldste del]



Krypekjeller - [Krypkjeller eldste del]



Krypekjeller - [Krypkjeller eldste del]



Krypekjeller - [Krypkjeller eldste del]



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmerker og råtedannelse på bjelker/bunnsvill og
stubbloft.]*



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktmerker og råtedannelse på bjelker/bunnsvill og
stubbloft.]*



Utvendig - [Pipebeslag]



Utvendig - [Undertak og lekter eldste del.]



Utvendig - [Kilrenne og stigetrinn]