

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bakkevegen 10
3825 LUNDE
Gnr./Bnr.: 101/280
Nome kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 203 m²
Utebod:
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 207 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	12.11.2024
Referansenummer	15064257
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-24-0244
Hjemmelshaver/selger	Morten Ova Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	+1,0 °C
Rapportdato	14.11.2024 20:41

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bakkevegen 10
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	101/280
Tomt	Eiet tomt: 1601 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1955.		
Utebod:	Ukjent.		

Byggemåte

Frittliggende enebolig beliggende i Lunde i Nome Kommune. Boligen er over tre plan pluss ett kryploft med lav takhøyde. Gruslagt gårdsplass med biloppstillingsplasser. Lett skrånende tomt med plenaraeler og diverse beplantning. En sydvestvendt balkong og vestvendt overbygget veranda i 1.etasje. Frittstående utebod i hage.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betongblokker. Etasjeskillere i betong og trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer to-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med betongtakstein. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumper. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Separat avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen inneholder følgende:
Kjeller med kjellergang, ett tidligere toalettrom, ett dusjrom, vaskekjeller, bod og ett uinnredet kjellerrom. Utgang til terreng fra uinnredet kjellerrom.

1.etasje med gang, trapperom til kjeller, stue, kjøkken og bad. Utgang fra stue til balkong på ca. 44 m2 og fra gang til overbygget veranda på ca. 8 m2.

2.etasje med gang, en bod og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



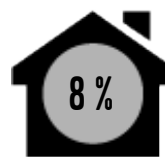
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Ventilasjon	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom i kjeller.		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Dusjrom i kjeller.		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.		Overflater vegger	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Loft - innredet - /2.etasje.		Konstruksjonsoppbygging	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - Kjeller.		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Konstruksjon	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Ved inngangsparti.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Utvendige trapper - Ved inngangsparti.		Annet	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Utebod.		Helhetsvurdering	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	78			78	
	kjellergang, ett tidligere toalettrom, ett dusjrom, vaskekjeller, bod og ett uinnredet kjellerrom.				
1.etasje	83			83	52
	Gang, trapperom til kjeller, stue, kjøkken og bad.				Balkong: 44 m2. Overbygget veranda v/inng.parti: 8 M2.
2.etasje	42			42	
	Gang, bod og to soverom.				
SUM	203			203	52
Total bruksareal: 203 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utebod:	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.		4		4	
		Utebod.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 139 m2 P-ROM og 64 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.

2.etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 50 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 42 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Rapport

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad opplyses å være fra år 2014. Gulvflater med gulvbelegg med oppkant på vegg. Gulvvarme. Veggflater med baderomsplater med flisimitasjon. Himlingsflater med malte flater. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri tilkoblet regn og hånddusj. Innredning med hvite slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Ett høyskap på vegg. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i plastmateriale. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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	TG 2: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. TG IU: Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Uheldige rørgjennomføringer i gulv. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet rørgjennomføring i gulv er usikker da det ikke kan verifiseres tilstrekkelig oppkant på tettesjikt ved rørgjennomføringer. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuelllekkasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	TG 2: Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjkabinettet. Fare for vannansamling ved en eventuell lekkasje. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket fra hele gulvet. Informasjon: Det er etablert oppkant på gulvbelegg på ca 70 mm under dørterskel, og av den grunn er lekkasjesikkerheten mot tilstøtende rom vurdert som ivaretatt.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonenes plassering mot yttervegger.

Våtrom - Vaskerom i kjeller.

Vaskerom fra byggeår. Gulvflater med synlige betongflater. Veggflater med synlige murflater. Himlingsflater med betongflater. Veggmontert skyllekum i stål med veggmonterte ett-greps tappekraner og opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Avløpsrør i plastmateriale. Sluk i jern/soil fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes dersom det skal benyttes som vaskerom/våtrom i fremtiden. Det er blant annet registrert følgende avvik:

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

Sluk har en alder som tilsier usikker restlevetid. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør sluket skiftes samtidig.

Fall på gulvet er mindre enn anbefalt, noe som kan føre til dårlig avrenning til sluk.

TG IU:

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Dusjrom i kjeller.

Dusjrom fra byggeår. Gulvflater med synlige betongflater. Veggflater med pussede og malte murflater. Himlingsflater med synlige betongflater. Veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet dusjhode. Rommet har avrenning til sluk i tilstøtende vaskekjeller via døråpning. Vannrør i kobber.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele dusjrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad.

Fornyning/oppgradering av dusjrommet bør påregnes dersom det fortsatt skal brukes som dusjrom.

Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det er ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på dusjrommets gulv og veggflater.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres ved en eventuell oppgradering av rommet.

Det er påvist utilstrekkelig fall mot sluket i tilstøtende kjellerrom.

Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i dusjrommet ved dusjing. Tiltak må påregnes dersom rommet skal brukes til dusjing i fremtiden.

TG IU:

Rommet har vegger av mur/betong og av den grunn er det ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen opplyses å være fra omkring år 2012-2014. Malte slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nisjer for frittstående komfyr og frittstående oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap. Ventilator med avtrekk. Gulvflater belagt med heltre gulvbord fra byggeår. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med malte flater. Komfyrvakt. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør i plastmateriale.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	
		Innredning	Innredning har normal bruksslitasje. Det er merker etter tidligere håndtak som er sparklet over og flekkmalt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 2	Overflater vegger	TG 2: Veggoverflater ved oppvaskkum har svelleskader som følge av vannsprut. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak med etablering av tilstrekkelig sprutplate på vegg ved oppvaskkum bør derfor påregnes. Informasjon: Veggoverflater førøvrig har normal bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
		Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord fra byggeår i stue og gulvbelegg i gang. Veggflater med malte panelplater og malte flater. Himlingsflater med hvite takplater og malte flater. Garderobeskap i gang. Slette hvite innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon	
		Overflater vegger	Veggoverflater har normal bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes dersom behov.
	TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

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

Gulvflater med synlige betongflater. Veggflater med pussede og upussede murflater. Himlingsflater med betong. Profilerte innerdører og stedvise enkle labankdører i tre. Tidligere toalettrom er ikke i bruk som toalettrom lengre da avløp og vann er koblet ifra.

Kjelleren har kun synlige yttervegger i murkonstruksjon og av den grunn er det ikke utført hulltaking/fuktmpling i lukkede konstruksjoner.

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

Overflater himling - Overflater gulv

	TG 2	Overflater vegger	Det registreres mindre riss/sprekker på vegg i stort kjellerrom, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Fuktskjolder/-merker stedvis observert på vegger. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.
		Innerdører	Innerdør ved stedviz bærer preg av slitasje. Dørkarm til stort kjellerrom har synlige skjevheter som fører til at døren glir opp. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet	Gulvoverflater i tidligere toalettrom bærer preg av alder og høy slitasjegrad. Anbefaler fjerning av gulvbelegget.

Loft - innredet - /2.etasje.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord fra byggeår og laminat. Veggflater med malte flater og panel. Himlingsflater/skråtak med malte flater. Plassbygd garderobeskap på soverom 1 og i gang.

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

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

	TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko på grunn av ovennevnte.
--	------	-------------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke på bod.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke adkomst til loftet for inspeksjon på grunn av luke ikke lot seg åpne som følger av etterisolering av etasjeskille. Tilstrekkelig adkomst bør etableres slik at loftet kan inspiseres. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av manglende inspeksjonsmulighet.
--	------	------------------	---

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

Skorstein fra byggeår av typen tegelsteinspipe. Vedovn i stue og vedovn på ett soverom i 2. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen	
	TG 3	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted på soverom i 2. etasje og 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 0 - 10 000
	TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller:
Innvendig trapp av betong.

Trapp til 2. etasje:
Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre på en side.

	TG 2	Innvendige trapper	Trapp til kjeller: Trappen har ingen håndløpere på vegg eller rekkverk. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trapp til 2. etasje: Trappen har ingen håndløpere på vegg. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	------	--------------------	--

Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskille av betong oppført med tregulv.
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 12 mm i stue og ca. 10 mm i gang.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 1 og gang



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 16 mm på soverom 1 og ca. 22 mm i gang.

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 - Kjeller.

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stort kjellerrom.



TG 2

Skjevhetmåling

Målbare og stedvis merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 24 mm i stort kjellerrom.

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.

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

Vannrør av kobber fra ulike årstall uten at dette kan angis mer spesifikk. Innvendig stoppekran i kjeller. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra omkring år 2017 i dusjrom i kjeller. Synlige avløpsrør i plastmateriale.

En luft til luft varmepumpe i stue en luft til luft varmepumpe i gang i 1. etasje.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2

Stakeluke

Stakeluke er ikke etablert. Tilkomst anbefales dersom behov.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Luft til luft varmepumper:
Installasjonene er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forestått stikkontroll.
For eventuell ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Ett sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje og ett sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget er fra år 2012 og stedvis fra byggeår.
Kursfortegnelse i sikringsskap i kjeller.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ikke besvart.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke besvart.

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

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke besvart.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG 2:

Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer i sikringsskap i 2.etasje.

Huseier har ikke besvart henvendelse med spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Informasjon:

Det er kun gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Foruten kommentarene under

TG 2 ble det ikke registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning av eldre dato.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Luftespalte bak trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres dersom behov.

Omrammingsbord ved badevindu i 1.etasje magler overflatebehandling. Tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer i 1. og 2. etasje med karmen av tre, og to-lags glass fra år 1989 og 2014.
Badromsvindu i 1. etasje med karmen av tre, og tre-lags glass av ukjent nyere alder.
Kjellervinduer med karmen av tre, og ett og to-lags glass fra byggeår.
Utgangsdør i kjeller i trekonstruksjon av ukjent alder.
To-fløyet balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra omkring år 1997.
Ytterdør i 1. etasje i malt trekonstruksjon og med glassfelt i to-lags glass fra år 2012.

 TG 2	Vinduer	Kjellervinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble også påvist stedvise sprekker i glass i disse vinduene. Enkelte vinduer i 1. etasje lar seg ikke åpne på grunn av at de sitter i maling. Tiltak anbefales slik at disse kan åpnes.
	Dører	Ytterdøren i kjelleren er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med saltaksform og tekket med betongtakstein. Yttertaktekkingen opplyses å være fra år 2014. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn til skorstein. Heldekkende pipebeslag.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

	Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold
--	--

 TG 2	Konstruksjon	Se pkt. "Loft/innredet/2. etasje" for kommentar.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold samt at det ikke var satt opp stige. Vurderinger er derfor foretatt fra bakkeplan. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert stedvise skjevheten og deformasjoner på takrenner. Utskiftning bør påregnes.
 TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Yttertaket er ikke fysisk undersøkt. Se pkt "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.
	Takgjennomføringer	På grunn av sikkerhetsmessige vurderinger og manglende adkomst til yttertaket er det ikke utført inspeksjon av dette, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kunne stadfeste dette mer eksakt.
	Skorsteiner over tak	Skorsteinen er kun vurdert fra bakkeplan med de begrensninger det innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvestvendt balkong på ca. 44 m².

Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Trapp i trekonstruksjon med rekkverk av tre ned til gårdsplass.



TG 2

Helhetsvurdering

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Stedvis skjevheter i drager/nedbøyning som følge av at hoveddrager i front av balkongen ikke er skjøtet over søyler men uten understøttelse mellom søyler. Løsningen bærer preg av lite fagmessig god utførelse. Tiltak med forsterking av hoveddrager bør derfor påregnes.

Søyler og søylefundamenter har stedvis skjevheter. Årsak er ikke kjent eller vurdert. Ytterligere undersøkelser og utbedringer bør påregnes.

Overflatebehandlingen på rekkverk på balkong og i trapp samt på balkongguklv er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Ved inngangsparti.

Utgang fra gang til vestvendt overbygget veranda på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med gulvbord i tre. Takoverbygg i tre tekket med takstein. Vinduer med karmen og rammer i tre av eldre dato med ett-lags glass. Belysning.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje noe som tilsier at skjulte skader ikke kan utelukkes. Overflatebehandling anbefales.

Vinduer bærer stedvis preg av elde/slitasje. Tiltak med stedvis overflatebehandling anbefales.

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fuktproblematikk. 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 risiko på grunn av ovennevnte.

Utvendige trapper - Ved inngangsparti.

Trapp i betong med rekkverk av tre.



TG 2

Annet

Overflatebehandlingen på rekkverk er slitt og bør fornyes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongstein. Utvendig pusset med murpuss.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmuren blant annet mot syd og mot vest. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 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 er fra ukjent årstall.
Skrånende og stedvis flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann	
--	---	--

 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Tiltak bør derfor påregnes.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og symptomer. Opplysningen bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det bør derfor påregnes kostnader for utbedringer.

Stikkledninger og tanker

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

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

Frittstående byggverk - Utebod.

Frittstående redskapsbod i matellkonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden tilsier at kun moderat vedlikehold er vurdert som nødvendig.
--	------------------	--

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,51 meter.
2. etasje: På soverom 1 og soverom 2 er takhøyden målt til 1,23-2,30 meter (skråhimling).

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13/11-2012, arbeidene gjelder rehabilitering av deler av el-anlegget.
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 5/11-2024.

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 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 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 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Eksempel på rørgjennomføringer i gulv på bad.]



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



Overflater vegger - [Svelleskader på vegg ved oppvaskkum på kjøkken.]



Ildsteder inne i boligen - [Ildsted 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2.etasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap kjeller.]



Innvendige trapper - [Trapp til kjeller.]