

# Boligrapport

Eitjernvegen 3  
3539 FLÅ  
Gnr./Bnr.: 29/96  
Flå kommune

## Areal

Hytte. Bruttoareal: 191 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 174 m<sup>2</sup> (P-rom: 160 m<sup>2</sup>/S-rom: 14 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 29.04.2019

## Bygnings sakkyndig selskap

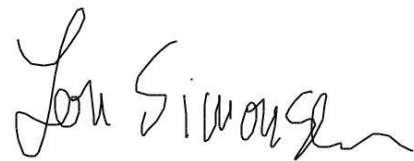
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrapport.sandefjord@anticimex.no](mailto:boligrapport.sandefjord@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638, E-post: [Jon.Simonsen@anticimex.no](mailto:Jon.Simonsen@anticimex.no)

# Om Boligrapporten

## Hvordan lese rapporten

Rapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakskyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep (eksempelvis riving, hulltaking, demontering av downlights og lignende). Norsk Standard 3600 er i hovedsak lagt til grunn, men standarden er særs omfattende og derfor gjelder denne Boligrapporten ikke absolutt alle standardens bestemmelser. Det er gjort et utvalg fra standarden med prinsippet «kost/nytte». Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

## 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. Dokumentasjonskrav: Standard 3600 har den bestemmelse blant annet på våtrom at dersom det ikke foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på materialbruk og utførelse oppnås ikke bedre enn TG2. Boligrapporten fraviker denne bestemmelsen og vurderinger gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og annen relevant opplysning.

TG 0 og TG 1 er valgt sammenslått og benevnes i felles felt. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader viser at sjekkpunktene er i orden og tiltak anses som unødvendige. Alle TG2, TG3 og TGIU kommenteres. Nedenfor fremkommer Norsk Standard 3600's vurderingskriterier for TG:

### TG 0 Ingen avvik (I orden)

Det er ingen merknader (feilfritt). Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (I orden)

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

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

Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller

- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller
- være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller
- det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny (kravet er avveket i denne rapporten); eller
- det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger (kravet kan være avveket i denne rapporten) eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller

- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket (kan avvikes i denne rapporten ut fra konsekvens).

### TGIU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være

- snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet;
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt.

### Informasjon

Ikonet viser der det er valgt å gi opplysninger som ikke er knyttet til en bestemt tilstandsgrad/TG.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	29.04.2019
Meglerkontorets navn	Nordvik Majorstuen
Megler	Kjetil Nilssen (tlf: 99 00 77 70)
Referansenummer	10928428
Hjemmelshaver/selger	Fredrik Johansen
Bygningssakyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring utført av bygningssakkyndig Jon Simonsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	02.05.2019 21.35

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Eitjernvegen 3
Postnummer/sted	3539 FLÅ
Kommune	0615 - Flå
Gnr./Bnr.:	29/96
Borettslag/Sameie	
Forretningsfører	-
Forsikringsselskap	-
Tomt	Eiet tomt: 1991 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	2013.		

## Byggemåte og annen beskrivelse

Frittliggende hytte beliggende på Høgevarde hytteområde i Flå kommune. Hytten inneholder ett hovedplan samt loftetasje over deler av hytten. Oppvarming er med vannbåren gulvvarme i hovedplan og elektrisk på loftetasje. Skorstein og peis i stue. Sydvendt terrasse. Overbygget inngangsparti. Gårdsplass med biloppstillingsplasser. Utvendig uisolert hundegård/utebod.

Bygget er oppført med plate på mark. Yttervegger i tømmerkonstruksjon. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vinduer i 2-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med torv.

Hytten inneholder ett hovedplan med entré, toalettrom, teknisk rom, kjøkken med spiseplass, stue, to bad, gang, to soverom og to boder. Loftetasjen inneholder trappegang og to soverom.

# Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA) Hytte.

Etasje	BTA	Total (BRA)	P-rom (BRA)	S-rom (BRA)	Primærareal	Sekundærareal
Hovedplan.	154	140	126	14	Entre, toalettrom, kjøkken, gang, stue, 2 soverom og 2 bad.	2 boder og teknisk rom.
Loftetasje.	37	34	34	0	Gang og 2 soverom.	
<b>SUM</b>	<b>191</b>	<b>174</b>	<b>160</b>	<b>14</b>		

## Kommentarer til areal

I tillegg til oppmålt areal er det en terrasse på ca 55 m<sup>2</sup>. Platting ved inngangsparti på ca.8 m<sup>2</sup>. Utvendig hundegård/utebod er ikke måleverdig areal på grunn av manglende gulv og er heller ikke inspisert og vurdert.

## Areal

Til arealberegningen er bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn og den er basert på Norsk standard 3940 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller, og de viktigste ulikheter er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2015" gjelder takstbransjens bransjestandard.

### De viktigste forskjeller

Areal oppgis i hele kvadratmeter og det er denne rapportens befaringstidspunkt som gjelder. Bruksareal (BRA) er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige arealer, og godkjenning fra kommunen/myndighetene

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv.

### NB!

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige! Det er de byggemeldte tegningene, og om disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er det sikre holdepunktet for om det formelle er i orden. Dette gjelder ikke minst når det er utleieforhold. Uten at disse godkjenninger foreligger, kan det naturlig nok ikke gis noen bekreftelse på at det formelle er i orden. Det hefter derfor en usikkerhet som en eventuell kjøper må hensyn til!

### Primærrom- og sekundærrom (P-rom og S-rom)

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og den bygningssakkyndiges eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori som gjelder.

# Rapport

I hovedrapporten er alle TG 2, TG 3 og TGIU tilført kommentarer for bedre beskrivelse. De sjekkpunkter som er grønne (funnet å være i orden) er fortløpende listet opp på slutten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne rapporten er å bidra til å oppfylle selgers opplysningsplikt som gjelder bygningstekniske forhold som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Bad - Lite bad på hovedplan.

Bad fra byggeår. Overflater gulv med fliser. Vegger med beiset tømmer. Himling med beiset panel og synlig tømmerdrager. Dusjkabinett. Benk i heltre med toppmontert servant i steinmateriale og med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Gulvvarme. Vannrør i rør i rør system og kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Sluk i plastmateriale fra byggeår.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger - Avløp (ink. sluk) og vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning



### TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel mangler.

Overflater gulv, ink. fallforhold

TG 2 gjelder for følgende:  
Gulvoverflatens materiale:  
Stedvis "bom" under fliser.

Fallforhold på gulvet:  
Det er mindre enn 1:50 fall til sluk i en avstand på 80 cm.  
Ikke tilkomst for måling av fall på gulv under dusjkabinettet.  
Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25mm.  
Sluk og topp gulvoverflate ved rommets døråpning ligger på tilnærmet samme nivå.

TG IU:  
Gulvoverflatens materiale under dusjkabinett er ikke inspisert.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt på vegg/gulv:  
Det er ikke etablert membraner på vegger i rommets våtsone/sprutsone over servant.  
Membranløsning i overgang gulv og vegg er stedvis uoversiktlig og det kan derfor ikke fastslås om dette er tilfredstillende utført.  
Gulvmembran mangler oppkant ved dørterskel.

## Bad - Hovedbad på hovedplan.

Bad fra byggeår. Overflater gulv med 1-stavs heltre gulvbord. Overflater vegger med malt tømmer. Dusjnise med gulvfliser og veggfliser 30x60 cm. Veggfliser i dusj i høyde opp til 2,3 meter. To veggmonterte to-greps blandebatterier i dusjnise tilkoblet regn og hånddusj. Dusjvegger i glass. Himling med malt panel. Benk i heltre med to toppmonterte servanter i steinmateriale og med ett-greps blandebatterier. Speil på vegg over servanter. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Vannrør i rør i rør system og kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Sluk i plastmateriale fra byggeår.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Avløp (ink. sluk) og vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning



### TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel mangler.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert og vannsøl/lekkasje fra annet sted i rommet vil ikke komme til avrenning i sluket. Vann utenfor denne sonen er uten mulighet til å nå sluket.

Overflater vegger

Horisontal silikonfuge ved gulv/vegg i dusj har stedvis svakheter.

Overflater gulv, ink. fallforhold

TG 2 er satt på grunn av følgende:

Gulvoverflatens materiale:

Stedvis "bom" under fliser.

Gulvbord er stedvis løse.

Gulvoverflatens materiale utenfor dusjsonen er lite egnet bruk i våtrom.

Fallforhold på gulvet.

Det er mindre enn 1:50 fall til sluk i en avstand på 80 cm.

Det er ikke etablert fall på gulvflaten utenfor selve dusjsonen.

Informasjon:

Det er ikke verifisert membranens høyde ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.

Membran/tettesjikt på gulv og vegger:

Membranløsning i overgang gulv og vegg utenfor dusjsonen er uoversiktlig, og det kan derfor ikke fastslås om dette er tilfredstillende utført.

Det er ikke etablert membraner på vegg over servanter.

Gulvbordene har mangelfull fuktsikring i endevend mot dusjnise.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Malte slette og profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integriert oppvaskmaskin fra Siemens. Frittstående 90 cm komfyr med induksjonstopp fra ILVE. Ventilator fra Røroshetta. Komfyrvakt. Integrierte kjøleskuffer. kjøleVannrør i rør i rør system fra byggeår. Synlige avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Overflater gulv med 1-stavs heltre gulvbord. Gulvvarme. Overflater vegger med beiset tømmer. Himling med beiset panel og beisede synlige takåser. Utgang til terrasse.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

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



### TG 2

Overflater gulv

Stedvis knirk i gulv og stedvis løse gulvbord. Årsak er ikke vurdert.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Hovedplan.

Fliser på gulv. Malt tømmer på vegger. Malt panel i himling. Gulvmontert toalett. Benk i heltre med toppmontert servant i steinmateriale og med ett-greps blandebatteri. Gulvvarme.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

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

## Øvrige rom - Hovedplan.

Overflater gulv med 1-stavs heltre gulvbord og fliser. Overflater vegger med beised og malt tømmer og malt panel. Deler av panel i entre er ubehandlet. Synlige tømmerdragere i himling i stue, innvendig bod og på ett soverom. Nedsenket himling med malt panel i entre, gang og på ett soverom. Gulvvarme. Hvite profilerte innerdører.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger og himling



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er ikke etablert tilluftsvenriler hverken i vegg eller i vinduer.

Overflater gulv

Stedvis løse fliser i entre og i utvendig bod.  
Årsak er ikke vurdert.  
Flisene i entre har stedvis ujevn høyde og stedvis mangelfulle fuger.

Gulvbord er stedvis løse og har stedvis mangelfull avslutning mot vegg/dørterskel.

## Loft - innredet

Overflater gulv med 1-stavs heltre gulvbord. Overflater vegger med beiset tømmer. Overflater himling med beiset panel. Synlige tømmerdragere i himling. Hvite profilerte innerdører.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger/himling/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er ikke etablert ventiler i hverken vegg eller vinduer.

Overflater gulv

Stedvis knirk i gulvet i gang og stedvis "svikt" i gulv på lite soverom.  
Årsaker er ikke vurdert.

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

Skorsteinen er en elementpipe fra byggeår. Peis med innsats i stue. Skorstein stue og brannmurens fronter er kledd med stein. Utvendig er skorsteinen over tak beslått med beslag.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Ildsteder / skorsteiner inne i huset

## Innvendige trapper

90 graders svingtrapp i trekonstruksjon. Hvitmalte vanger. Hvitmalt rekkverk med stående spiler. Trinn i heltre.



TG 2

Innvendige trapper

TG 2 er satt på grunn av følgende:

Lysåpning mellom trinn er mer enn 100 mm. Denne ble målt til ca 170 mm.

Lysåpning mellom rekkverkspiler er på deler av rekkverket er mer enn 100mm. Denne ble på det meste målt til ca 140 mm. Dette gjelder for rekkverket på toppen av trappen.

Trappen tilfredsstillende av den grunn ikke kravet til barnesikker utførelse.

Håndløper på vegg mangler.

## Etasjeskiller - Hovedplan.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken. Plate på mark.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Stue:

Det ble målt fra rommets døråpning mot kjøkken og diagonalt til rommets hjørne mot sydvest.

Største høydeforskjell på denne avstanden ble målt til ca 13 mm.

Kjøkken:

Det ble målt fra rommets døråpning mot entre og til rommets døråpning mot stue.

Største høydeforskjell på denne avstanden ble målt til ca 15 mm.



## Etasjeskiller - Loftetasje.

Følgende rom er målt: Stort og lite soverom. Etasjeskiller er trebjelkelag.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Stort soverom:

Det ble målt fra rommets døråpning og til vindu på motstående gavelvegg.  
Største høydeforskjell på denne avstanden ble målt til ca 8 mm.

Lite soverom:

Det ble målt fra rommets døråpning og til vindu på motstående gavelvegg.  
Største høydeforskjell på denne avstanden ble målt til ca 10 mm.

## Tekniske anlegg. VVS anlegg

Vannrør fra byggeår. Vannrør med ulike materialer. Stedvis kobber og "rør i rør". Synlige avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Varmtvannsbereder på 100 liter fra byggeår er plassert på vegg i teknisk rom. Varmepumpe for vannbåren varme er plassert på teknisk rom.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

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



TGIU

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Undertegnede har ikke undersøkt og vurdert det tekniske anlegget

Vannbåren varme

Anlegg for vannbåren varme er ikke kontrollert annet enn de av rørene som er synlige på teknisk rom og forestått stikkkontroll.

## P-ROM

Takhøyden er på tilfeldig sted målt til følgende: Hovedplan: Entré, gang og toalett: 2,33 meter. Soverom ved hovedbad: 2,32 meter. Hovedbad: 3,25 meter. Kjøkken: 3,14 meter. Stue: 3,21 meter. Lite bad: 3,16 meter. Soverom ved lite bad: 3,21 meter. Loftetasje: Gang og lite soverom: 2,16 meter. Stort soverom: 2,22 meter.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Rømningsvei - Dagslyflate - Takhøyde



Takhøyde

Basert på stikkprøvetmetoden ble det på følgende steder målt en takhøyde mindre enn 2.2 meter: Gang og lite soverom i loftetasje: Måltakingen viste 2,16 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er fra byggeår.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr - Kursoversikt - Om det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr - Om det er synlige defekter på kabler og om disse er tilstrekkelig festet.

## Brann

---



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Om rømningsveier fra boligen oppfyller forskriftskravene



### TG 3

Om det er røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav

Det er ikke røykvarsler/-e iht forskrift i boligen. Utstyret mangler.

Om det er brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht forskrift i boligen. Apparat mangler / er ikke verifisert.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Veggkonstruksjon er tømmer.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Konstruksjon - Konstruksjon og fasader (ink. kledning)

## Vinduer/ytterdører

---

Vinduer og terrassedør i 2-lags glass fra byggeår. Ytterdør og boddør i sortmalt tett utførelse.



### TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Vinduer - Dører

## Yttertak

Yttertaket har saltaksform og tekking med torv.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Takkonstruksjon - Tekking - (undertak, leker og yttertekking) - Renner, nedløp og beslag - Skorsteiner over tak



TG 2

Annet

Overgang mellom tak og tilstøtende vegg mangler vannbrett. Det ble observert stedvis svakheter i tettedetaljer mot vegg, og det kan følgelig ikke sies hvorvidt dette er fagmessig utført.



Tekking - (undertak, leker og yttertekking)

Yttertaket er undersøkt med fysisk tilstedeværelse er det kun etter stikkprøveprinsippet vurderingene er gjort.

## Terrasser / platting på terreng - Utenfor kjøkken/stue.

Sydsvendt terrasse på ca. 55 m2 oppført i trekonstruksjon. Gulvbord i impregnerte trematerialer. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende rekkverksbord.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Annet



Informasjon

Rekkverk er dårlig avstivet.

## Terrasser / platting på terreng

Delvis overbygget platting på ca. 8 m2 ved inngangsparti oppført i trekonstruksjon og med gulvbord i impregnerte trematerialer.



TG 0 og 1

Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

## Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.



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

## Terreng og forstøtningsmurer

Flat tomt.



TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Terrengforhold

## Stikkledninger og tanker

Utvendige stikkledninger fra byggeår. Septikkum på tomten er utstyrt med egen pumpe til felles avløpsledning. Alarm for overfylling av kum er plassert inne i hytten.



TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)



Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Vann og avløp er tilknyttet annet privat ledningsnett.



TGIU

Septiktank

Tank med tilhørende pumpesystem er ikke undersøkt av undertegnede.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Godkjente byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider på bad	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt.
Egenerklæringsskjema	Ikke fremlagt.

## 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 bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Dette vil si at gul farge trenger nødvendigvis dermed ikke alltid bety at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingenting varer evig. Påregnelig slitasje og skader ut fra disse er vanlig.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusiv undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og kanskje ikke skiftet etter byggeår. Av den grunn vil disse gjerne få en TG 2 (gul farge) for å gi en beskjed til kjøper om å være oppmerksom på at selv om husets synlige overflater fremstår som nye, er boligen tross alt en del år gammel. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Det at en rapport på en bolig inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke være «farlig». Det kan kun være at boligen har nådd en viss alder, med de aldersutfordringer alle eldre boliger har. De fleste boliger i Norge er av eldre årgang.

### Eksempler

En tilråskommen 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. Anbefalt brukstid er likevel oppnådd og restlevetiden usikker.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når 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 konsekvenser er store settes TG 3.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som har 'noe råteskader' vil gjerne få en 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 settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av slitaseskader, er maks 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, ikke etterpå når lekkasjen er oppstått. Når anbefalt brukstid er nådd bør en være forberedt på kostnader knyttet til utskifting/utbedring og ikke vente til det tidspunkt levetiden er utløpt. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der risiko for fuktskade kan finnes, eksempelvis: en krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og eldre kjellere med innkledde- og omplektede murflater.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 6 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten er utført på oppdrag fra selger og selgers eierskifteforsikringsselskap Inter Hannover.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike områdene. Årsak til skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor 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 dette, og forøvrig ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer, og som følgelig ikke er sjekket:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annen manns eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, en kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier- borettslag o.lign., vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger er byggemeldte og godkjente og om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elanlegg (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 for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert elfagmann sitt skjønn. Det kan likevel forekomme feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå.

# Bilder



*Avløp (ink. sluk) og vannrør - [Sluk på lite bad.]*



*Avløp (ink. sluk) og vannrør - [Sluk på hovedbad.]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]*