

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Buktaveien 14
9046 Oteren
Gnr./Bnr.: 66/38
Storfjord - Omasvuotna - Omasvuono kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 119 m² (P-rom: 115 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Hansen

Mobil: 99409985

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2022
Referansenummer	15019577
Meglerforetakets oppdragsnummer	41-21-0103
Hjemmelshaver/selger	Lars Wikbo/Marie Wikbo
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Hansen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	24.06.2022 08.47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Buktaveien 14
Postnummer/sted	9046 Oteren
Kommune	5425 - Storfjord - Omasvuotna - Omasvuono
Gnr./Bnr.:	66/38
Borettslag	
Tomt	Eiet tomt: 2376 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1965		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Buktaveien 14 i Storfjord kommune. Adkomst via gruset vei. Skrånende tomt opparbeidet med plenareale og diverse beplantning.

Støpt gulv og krypekjeller med fjellgrunn. Grunnmur av betong/murkonstruksjon. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Tak i saltaksform utvendig tekket med metallplater, renner og nedløp av stål. Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass, karm/rammer av tre. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Ventilasjon er med naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og yttervegg.

Boligen består av:

Underetasje med boder.

1.etg med entre, bod, bad, soverom, stue og kjøkken.

Loft med gang, bod og 3 soverom.

Utgang fra stue til sørvendt balkong, og utgang fra soverom loft til sørvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



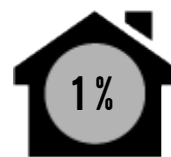
TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	8	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	9	
Loft - innredet		Overflater gulv	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelep)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak - Hovedbygning		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
		Konstruksjon	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	
		Annet	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	12	
Drenering		Helhetsvurdering	13	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	13	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg.	78	76	2	Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod
Loft	41	39	2	Gang og 3 soverom.	Bod
SUM	119	115	4		

Kommentarer til areal

Deler av loft er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Boder i underetasje har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Balkong med utgang fra stue på 14m² og balkong med utgang fra soverom loft på 8m².

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningsfaglige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m 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.

Primær- og sekundærom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningsfagliges valg.

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.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad

Bad fra rundt 1990 (alder satt uten konkret informasjon om hva som er fakta) på 4m². Belegg på gulv. Flislagte vegger og plater med glassfiberstri. Himling med trepanel og lampepunkt. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett på gulv i hjørnet. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert på yttervegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Kostnader for utbedringer/utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,7 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 6,8 grader C.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 0 og 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon



TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og laminat. Veggflater med trepanel og malte plater. Himlingsflater med malt plater. Slette innerdører.



TG 0 og 1

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

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



TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvet. Det er observert rifter i gulvbelegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater med støpt gulv og naturmasser. Veggflater med synlig grunnmur. Himling med gipsplater.



TG 2

Overflater vegger

Det registreres sprekker på vegg, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Overflater himling

Himlingsflater bærer preg av alder og slitasje.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er observert saltutslag / kalkutslag på grunnmur som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.


Krypekjeller


Krypekjeller hadde fjellgrunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er påvist fuktproblematikk i krypekjeller. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
---	------------------	---

Loft - innredet

Loftsetasje anslått innredet i byggeår. Gulvflater med gulvbelegg og laminat. Veggflater med malte plater. Himlingsflater/skråtak med himlingsplater. Slette innerdører.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
--	--

 TG 2	Overflater gulv	Stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. I kneboder er det observert fuktskjolder i himling, det hefter usikkerhet på om merkene er fra pågående lekkasje da de ikke ga utslag ved bruk av fuktindikasjonsinstrument. Det bemerkes at på grunn av mye innbo i kneboder ble kun små deler av de inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.


 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen - Annet
--	--

 Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	---

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	----------------------------	---

Innvendige trapper

trapp i trekonstruksjoner.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er knirk i trappen. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav.
---	--------------------	---

Etasjeskiller - 1.etg

Etasjeskille av tre.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling stue. Fra vegg mot kjøkken til motstående yttervegg, og fra yttervegg mot soverom til motstående yttervegg mot havet.

 TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

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

Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Årstall på vannrør og avløpsrør er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk. Hovedstoppekran og stakeluke i bod underetasje. OSO varmtvannsbereder fra 1982 på 200 liter i bod underetasje. Oppvarming med elektristet og vedfyrt ovn. Ventilasjon i boligen er med naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på kjøkken.

 TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Stakeluke - Ventilasjon

 TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

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

TG2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår og eldre enn 25 år. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,35 meter takhøyde på soverom 1. etg. På loft er taket skrånende fra 1,00 meter til 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.


 TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer, og det observeres løse ledninger eksempelvis i himling stue. Det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.


Brann

Brannslukningsapparat med pulver plassert i entre. Røykvarsler montert i stue 1. etg og gang og soverom loft.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

 **TG 2** Annet | Det mangler dekkbord/kledning under inngangsparti rett over grunnmur. Kan føre til vanngjennomtrengning inn i konstruksjonen. Tiltak anbefales.





Dører og vinduer

Profilert og slett entredør. Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2017, 2004, 1989, 1975, 1979 og eldre vinduer uten datostempling. Balkongdører med 2-lags glass fra 1975 og 2017.

 TG 2	Vinduer	TG2 gjelder ikke vindu fra 2017. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men pakning er ikke lenger tett. Basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Balkongdør (fra 1975) er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak - Hovedbygning


Taktekking er fra ca. år 1980.
Saltak.
Taket er tekket med metallplater.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger
		Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan.
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning) Symptomer på slitasje og elde er registrert. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.
		Konstruksjon Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Tiltak anbefales.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere Snøfangerutstyr ikke etablert. Deformasjoner/slitasje stedvis på renner og nedløp. Tiltak anbefales.
		Annet Tak over inngangsparti: Overgang mellom tak og vegg er vurdert til å ha mangelfulle tettedetaljer. Tiltak anbefales.
	TGIU	Skorsteiner over tak Skorstein ikke inspisert da det ikke var satt opp og festet stige på befaringstidspunkt.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 14m². Balkongen er belagt med impregneret treverk og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 75 cm.

Utgang fra soverom loft til sør vendt balkong på 8m². Balkongen er belagt med impregneret treverk og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm.

	TG 2	Helhetsvurdering Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra gjeldende forskrift. Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Vedlikeholdsplanlegging er derfor i tiden.
--	-------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong/murkonstruksjoner.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn
	TG 2	Grunnmur Det registreres sprekker på grunnmur. Sprekkene i grunnmuren kan ikke utelukkes å skyldes setninger i grunnen. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Drenering

Skrånende tomt.
Drenering anslått være fra byggeåret.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringsens tilstand har påvirkning på underetasjens og krypekjellers bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er kort/utløpt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men på bakgrunn av at det påvises fuktproblemer bør det påregnes utbedringer/utskiftninger.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong.



TG 2

Forstøtningsmurer

Sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Årstall på stikkledninger er anslått være fra byggeår.



TG 0 og 1

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

Septiktank



Septiktank

Selger informerer at det vil bli etablert septiktank på eiendom før salg.



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.

Frittstående byggverk

Frittstående boder.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring ikke fremlagt.

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.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 22.06.2022.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 innkledde- og opplekkede murfater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 klaggjort 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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.