

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Brennbakkvegen 2
2318 HAMAR
Gnr./Bnr.: 1/961
Hamar kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 204 m² (P-rom: 200 m²/S-rom: 4 m²)
Anneks
Bruksareal: 9 m² (P-rom: 9 m²/S-rom: 0 m²)
Garasje
Bruksareal: 22 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 22 m²)

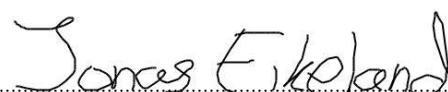
Befaring

Befaringsdato: 11.09.2023

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jonas Eikeland - (PC)

Mobil: 92482613

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets 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	11.09.2023
Referansenummer	15035126
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-23-0080
Hjemmelshaver/selger	Gunhild Kværness
Bygningssakkyndig inspektør	Jonas Eikeland - (PC)
Tilstede på befaringen	Gunhild Kværness
Utvendige snødekte flater	-
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	20.09.2023 11.04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Brennbakkvegen 2
Postnummer/sted	2318 HAMAR
Kommune	3403 - Hamar
Gnr./Bnr.:	1/961
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1996		
Anneks	2016		
Garasje	1998		

Byggemåte

Enebolig (med hybel i underetasje) beliggende i Brennbakkvegen 2, Hamar kommune. Tomt opparbeidet med grus, steinheller, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass. Frittstående garasje og anneks.

Boligbygg oppført i 1996. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Peis i stue og peisovn i stuer i 1. etasje og underetasje. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Underetasje: Entré, gang, bad, kjøkken/stue, bod, toalettrom og tre soverom.

1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Loftsetasje: Hybelkjøkken, loftstue, bad og tre soverom. Utgang fra loftstue til balkong.

Boligen inneholder i tillegg en utvendig bod tilknyttet terrasse oppmålt til ca 3 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad - Loftsetasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
		Fallforhold (gulv)	10	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Bad - 1. Etasje		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Overflater himling	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Bad - Underetasje		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - Loftsetasje		Vannrør	12	
		Overflater himling	12	
		Innredning	12	
		Annet	12	
		Ventilasjon	12	Kr 0 - 10 000
Kjøkken - 1. Etasje		Innredning	13	
Kjøkken - Underetasje		Innredning	14	
		Overflater vegger	14	Kr 0 - 10 000
		Overflater gulv	14	Kr 10 000 - 50 000
Øvrige rom - 1. Etasje		Overflater gulv	15	
		Innerdører	15	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	16	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	16	
Loft - innredet - Loftsetasje		Overflater gulv	16	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	17	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Radon		Radon	18	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	19	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	19	
Dører og vinduer		Vinduer	20	
		Takvinduer	20	
Yttertak		Tekking (undertak, leter og yttertekking)	20	
		Takvindu/Overlys	20	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	21	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	21	
Drenering		Helhetsvurdering	21	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	22	Kr 10 000 - 50 000
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	22	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	74	70	4	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, toalettrom og tre soverom.	Bod.
1. Etasje	81	81	0	Entré, bad, kjøkken stue og to soverom.	
Loftsetasje	49	49	0	Hybelkjøkken, loftstue, bad og tre soverom.	
SUM	204	200	4		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Anneks

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	9	9	0	Anneks.	
SUM	9	9	0		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	22	0	22		Garasje.
SUM	22	0	22		

Kommentarer til areal

Loftsetasje har gulvflate på ca 62 m². Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 49 m².

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 bygningssakkyndige 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

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges 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

Våtrom - Bad - Loftsetasje

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2010 (i følge huseier).

Gulvflate belagt med gulvbelegg.

Tapet på vegger.

Takplater i himling.

Vegghengt servantinnredning med dører.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil med overlys og stikkontakt over servant.

Speilskap med overlys.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.


Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.


Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 55,8 prosent, ved 21,5 celcius.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.

Avløpsrør (ink. sluk)

Det registreres redusert avrenningshastighet i avløp til servant og dusjkabinett og huseier opplyser at sluket tetter seg hyppig. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

 TG 3 Fallforhold (gulv)

Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk (målt på tilfeldig sted) viste et motfall på 10 mm. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tiliggende arealer til våtrommet og forårsake fuktskader. Tiltak må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Våtrom - Bad - 1. Etasje

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2010 (i følge huseier).

Gulvflate belagt med gulvbelegg.

Tapet på vegger.

Takplater i himling.

Vegghengt servantinnredning med dører.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil med overlys og stikkontakt over servant.

Vegghengt baderomsmøbel med dører.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badekar med vegghengt badekararmatur.

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber.

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.




Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk er lite tilgjengelig for rengjøring.
	Overflater himling	Det er observert skader i himlingens overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.
 TG 3	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv ved dusjkabinett og til hovedsluk (målt på tilfeldig sted) viste et motfall på 4 mm. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tiliggende arealer til våtrommet og forårsake fuktskader. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom - Bad - Underetasje

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapet på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider plassert i plassbygd skap.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt og overflater er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Lokalfall og fallforhold med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets veggflater. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Det registreres redusert avrenningshastighet i avløp til servant. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes.

Kjøkken - Loftsetasje

Ikea kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra 2016.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert platetopp.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.



TG 1

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Overflater himling

Skader i himling over platetopp, manglende kjøkkenventilator vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Tiltak anbefales.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som påvirker brannsikkerheten. Tiltak anbefales.



TG 3

Ventilasjon

Ikke tilfredsstillende avtrekk. Det ikke er montert kjøkkenventilator. Tiltak må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Kjøkken - 1. Etasje

Kjøkkeninnredning av ukjent fabrikkat.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

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

 **TG 2** Innredning | Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Kjøkken - Underetasje

Kjøkkeninnredning av ukjent fabrikat.
Innredningen er fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2 Innredning

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten.

TG 3 Overflater vegger

Synlige fuktmerker og råteskader på vegg ved oppvaskmaskin er registrert. Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått. Eksakt årsak er ikke kjent, men lekkasje fra oppvaskmaskin vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Strakstiltak bør iverksettes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført på gulvflater, og det ble registrert forhøyede verdier ved oppvaskmaskin, forholdet ses i sammenheng med fuktskade på vegg. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men lekkasje fra oppvaskmaskin vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Strakstiltak bør iverksettes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapetserte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

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




Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom - 1. Etasje

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovner i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

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

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Innerdører	Dørbladet på ett soverom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
 TGIU	Annet	Deler av overflatene i 1. etasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig store mengder inventar.

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

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med parkett, laminat og gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Enkelte rom er innredet med hylleseksjoner.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

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

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

 TG 2 Overflater gulv | Gulvets overflatemateriale er slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Relativ fuktighet ble målt til 84,2 prosent, ved 19,6 celcius. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - Loftsetasje


Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca 62 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 49 m2.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

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

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

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

 TG 2 Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

 TGIU Konstruksjonsoppbygging | Tilkomst bak knevegger er begrenset. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ingen tilkomstmulighet til kaldtloftet. Bygningsdelen er ikke undersøkt. Ut i fra alder på yttertaket, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue i kjelletasje og i første etasje.
Peisovn i stue i første etasje.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 1

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).



TG 1

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

Skjevhetmåling

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).




TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.


Etasjeskiller - Underetasje


Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

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

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder på ca 200L (fra 1997) plassert på bod i underetasje og en varmtvannsbereder på 116L (fra 1989) plassert på bad i underetasje.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

 **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)


 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Det registreres tegn til lekkasje fra rørkobling på varmtvannsbereder plassert på bod. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Varmtvannsberedere er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder.

 **TGIU** Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt. Det var ikke tilkomst til anlegget på befaringsdagen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,37 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,39 meter.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 2,38 - 0,80 meter (skråtak).

Radon

 **TG 2** Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe i første etasje og ett sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré i underetasje.

Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

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.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Dører og vinduer

Boligen har overbygg over entrédør.
Vinduer med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Takvinduer med karm av tre, og tre-lags glass (fra 2016).
Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

Dører

TG 2

Vinduer

Det ble registrert sprekk glass/vindu på soverom. Utskifting av glass må påregnes.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Takvinduer

Det ble registrert sprekk i glass på ett takvindu. Utskifting av glass må påregnes.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av sutaksplater.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det registreres store mengder mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Tiltak anbefales.

Takvindu/Overlys

Se punkt "Takvindu" under avsnitt om vinduer/ytterdører.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca 16 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Terrassen har en utvendig bod på ca 3 m².

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak må påregnes.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens forskrift.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til sørvendt balkong på ca 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.



TG 2

Terrasser/inntrukket
balkong over innvendige
rom

Balkong har synlige symptomer på slitasje. Forebyggende tiltak må påregnes.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens forskrift.

Over deler av underetasjen utgjør overliggende balkong takkonstruksjonen.
Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt.

Terrasser / platting på terreng

Sørvendt markterrasse på ca 19 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Terrasse har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak må påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TG 1

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



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens 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 overskredet. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringen i denne bygningen vurderes til å være passert anbefalt brukstid og det påvises tegn til fuktproblemer. Det må påregnes kostnader for utbedringer/utskiftninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong og betongstein.



TG 3

Forstøtningsmurer

TG2:

Sprekker og tegn til skjevsetninger observeres på forstøtningsmur ved inngangsparti. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3:

Enkelte forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Stikkledninger og tanker

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



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Frittstående garasje.

Bygning i trekonstruksjoner.

Innsiden er oppmålt til ca 22 m².

Fasaden er kledd med stående trekledning.

Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med takstein.

Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad.

Kledningen har slitt overflatebehandling.

Det registreres store mengder mosevekster på yttertaket, som kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Tiltak anbefales. Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Garasjeport har høy slitasjegrad.

TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak må påregnes.

Frittstående byggverk

Frittstående annekse.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 9 m².
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.

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

Frittstående byggverk

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

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

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 06.09.2023.

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 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 innkledde- og opplekkede murflater (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 klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk 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.



*Avløpsrør (ink. sluk) - [Brennbakkvegen 2 L.ETG - Bad - Sluk
(11.09.2023)]*



*Elektrisk anlegg - [Brennbakkvegen 2 - Sikringskap 1. ETG
(11.09.2023)]*



*Elektrisk anlegg - [Brennbakkvegen 2 - Sikringskap U. ETG
(11.09.2023)]*