

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Rørholtveien 924
3967 STATHELLE
Gnr./Bnr.: 59/21
Bamble kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 36 m²
Anneks
Bruksareal: 10 m²

Totalt bruksareal (BRA): 46 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.08.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

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 trafikkløysets 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 | 29.08.2024 |
| Referansenummer | 15061374 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 28-0071/24 |
| Hjemmelshaver/selger | Edith Sofie Ekelund |
| Bygningssakkyndig inspektør | Bjørn Christian Pedersen |
| Tilstede på befaringen | Vidar Ekelund ved oppstart |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 13 °C |
| Rapportdato | 03.09.2024 13:02 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Type objekt | Fritidsbolig |
| Gate/vei adresse | Rørholtveien 924 |
| Postnummer/sted | 3967 STATHELLE |
| Kommune | 4012 - Bamble |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 59/21/5 |
| Tomt | Festet tomt: 906 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|----------------------------------|---------|-----------|
| Fritidsbolig | Opprettet i Grunnboken 1966 | | |
| Anneks | 1972 ifølge selgers opplysninger | | |

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig med anneks og utedo, beliggende i nærheten av Rørholt Brygge, i Bamble kommune. Tinglyst parkeringsplass og båtfeste, samt vedrett. Adkomst til hytta via natursti fra parkering, ca fem minutters gange. Naturlig ventilasjon. Oppvarming: Vedfyring. Det er ikke innlagt vann og strøm.

Bygningen er oppført på luftet grunnmurskonstruksjon i naturstein, med bærende bjelkelag av tre. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende trekledning. Saltak tekket med metallplater. Vinduer med ett-lags glass. Ytterdør i trekonstruksjon med glassfelt.

Hytta inneholder følgende:
Entre, stue, kjøkken, bod og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



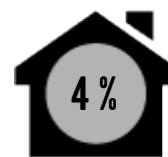
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|-------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|------|--------------------------|
| Kjøkken | | Helhetsvurdering | 8 | |
| Øvrige rom | | Helhetsvurdering | 8 | |
| Krypekjeller | | Helhetsvurdering | 8 | |
| Loft - uinnredet / råloft | | Helhetsvurdering | 9 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje | | Skjevhetmåling | 9 | |
| Brann | | Røykvarslere | 10 | Kr 0 - 1000 |
| | | Brannslukkingsutstyr | 10 | Kr 0 - 1000 |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Helhetsvurdering | 10 | |
| Dører og vinduer | | Vinduer | 10 | |
| | | Dører | 10 | |
| Yttertak | | Helhetsvurdering | 11 | |
| Grunnmur, fundamenter | | Grunnmur | 11 | |
| Drenering | | Vann fra yttertak og bortledning | 11 | |
| | | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | 11 | |
| Frittstående byggverk - Anneks | | Helhetsvurdering | 12 | |
| Frittstående byggverk - Utedo | | Helhetsvurdering | 12 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Fritidsbolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| | 36 | | | 36 | |
| | Entre, stue, kjøkken, bod og to soverom | | | | |
| SUM | 36 | | | 36 | |
| Total bruksareal: 36 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Anneks | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| | | 10 | | 10 | 5 |
| | | Overnatting for gjester og vedbod | | | Terrasse |
| SUM | | 10 | | 10 | 5 |
| Total bruksareal: 10 m² | | | | | |

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er tilgjengelige i hoveddelen (toalett ligger i et frittstående bygg på tomten og bad er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Anneks er oppmålt til 10 m² (BRA-e).

Annekset har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 10 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Tilliggende terrasse er oppmålt til 5 m² (TBA).

Hytta inneholder 32 m² P-ROM og 4 m² S-ROM.

Rapport

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Gulv med lakkerte gulvbord.
Vegger med malte flater.
Himling med trepanel.
Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og benkeplate i tre.



TG 2

Helhetsvurdering

Kjøkkenet har enkel standard og det er ikke innlagt vann eller strøm. Overflater og innredning bærer preg av alder. For å oppfylle dagens krav bør oppgradering påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med lakkerte gulvbord.
Vegger med trepanel og malte flater.
Himlinger/skråtak med trepanel.
Slette innerdører.
Garderobeskap på soverom 1



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder og slitasje. Oppgradering/fornyning av overflater bør påregnes. Innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørbled/dørkarm kan vurderes. Det er observert fuktmerker/råteskade i himling og på vegg i område ved skorstein. Selger opplyser at merkene stammer fra tidligere lekkasje, men det kan ikke verifiseres at lekkasjen er tilfredsstillende utbedret. Skader på overflater må påregnes utbedret, og konstruksjonen undersøkt for bakenforliggende skader. Det er påregnelig med skjulte, bakenforliggende skader, men eventuelt omfang er ukjent, slik at ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Krypekjeller

Kryperom under hytta.
Inngang til krypekjeller via åpning i grunnmur.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur i hovedsak av naturstein.
Enkelte understøttinger i tre.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Panel i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

Kryperommet har ikke tilfredsstillende inspeksjonsmulighet, og på befaringdagen er det lagret gjenstander/materialer i kryperommet som vanskeliggjør inspeksjon ytterligere. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet. Først da kan det få en faglig forsvarlig vurdering. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent over 20. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Basert på innvendige observasjoner kan skjulte skader ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

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

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Vedovn av merket Jøtul 602 på kjøkken.
Peis i stue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter.
I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i hytta. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue og 13 mm på kjøkken.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytta.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,32 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,33 meter.

Deler av hytta har skråtak.
Største takhøyde under skråtak i entre er målt til 2,37 meter.
Laveste takhøyde under skråtak i entre er målt til 1,97 meter.
Soverom er mindre enn 7 m² som er anbefalt.

Radon

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

 Radon | Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet er Radonmåling ikke relevant for fritidsboliger.

Brann

Hytta har ikke røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.
Rømning via ytterdør til terreng.


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

 **TG 3** Røykvarslere | Det er ikke røykvarsler(e) iht gjeldende forskrift i boligen. Røykvarslere må anskaffes.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000

Brannslukkingsutstyr | Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Hytta har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Aldersslitasje og manglende vedlikehold tilsier at det er fare for skjulte skader. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Dører og vinduer


Vinduer med ett-lags glass.
Rammer og karmen i tre.
Fra byggeåret.
Ytterdør i trekonstruksjon med glassfelt.

 **TG 2** Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Dører | Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.



Yttertak

Taktekking er opplyst å være fra 1991.
Saltak tekket med metallplater.
Undertaktekking av takshingel fra byggeåret.
Takrenner og nedløp, samt fotbeslag for skorstein i metall.

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Taket er inspisert fra toppen av stigen. Deler av taket er inspisert fra bakkenivå, med de begrensningene dette medfører. Stige med tilstrekkelig lengde er ikke fremlagt. Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke etablert stige-trinn/feierplattform på taket. Det er observert enkelte skader/hakk i yttertaktekking. Basert på innvendige observasjoner kan lekkasje ikke utelukkes, men lekkasjemerker er observert på motsatt side av taket i forhold til observerte skader på yttertaktekking. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at årsak, omfang og eventuelle skjulte skader kan kartlegges, og aktuelle tiltak gjennomføres. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i naturstein.

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Grunnmur | Det registreres riss/sprekker på grunnmur enkelte steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
|  TGIU | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. |

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Naturlig drenering.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Vann fra yttertak og bortledning | Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann bør etableres. |
| | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren. Bør holdes under oppsyn. |
|  TGIU | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark | Ikke undersøkt. Det er ikke tilfredsstillende adkomst til kryperommet. |

Stikkledninger og tanker

Selger opplyser at det er nedgravd utvendig kum med naturlig oppkomme av vann. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet.

Frittstående byggverk - Anneks

Bygningen er oppført på grunnmurskonstruksjon i naturstein med bærende bjelkelag i tre.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med liggende trekledning.
Saltak tekket med takshingel.

Annekset er innredet som vedbod og overnattingsmulighet for gjester.
Innvendige overflater:
Gulv med lakkerte gulvbord.
Vegger og himling med trepanel.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Taktekingen bærer preg av alder og er kraftig mosegrodd. Fasader har etterslep på vedlikehold. Enkelte skjevheter er registrert.

Frittstående byggverk - Utedo

Bygningen er oppført på punktfundamenter i naturstein med bærende bjelkelag i tre.
Yttervegger og tak i trekonstruksjoner.
Fasader med liggende trekledning.
Pulttak tekket med metallplater.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Fasader har etterslep på vedlikehold. Enkelte skjevheter er registrert.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. (Pbl § 21-10)

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Ikke relevant. Hytta har ikke innlagt strøm.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant. Hytta har ikke innlagt strøm.

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. Hytta har ikke innlagt vann.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 29.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, 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 bygningsselementer 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 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 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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Overflater himling - [Fuktmerker/råteskade, himling]



Overflater vegger - [Fuktmerker/råteskade, vegg]



Overflater himling - [Fuktmåling, himling]



Overflater vegger - [Fuktmåling, vegg]



Krypekjeller - [Kryperom]



Krypekjeller - [Fuktmåling, kryperom]



Fasader ink. kledning - [Fasade]



Fasader ink. kledning - [Fasade]



Fasader ink. kledning - [Fasade]



Yttertak - [Taktekking]



Yttertak - [Skader, yttertaktekking]



Yttertak - [Skader, yttertaktekking]



Yttertak - [Skader, yttertaktekking]