

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hoffmannsgate 4
3950 Brevik
Gnr./Bnr.: 80/221
Porsgrunn kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 140 m² (P-rom: 140 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 26.09.2022

Bygningssakkyndig selskap

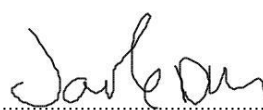
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen

Mobil: 93068094

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	26.09.2022
Referansenummer	15023322
Meglerforetakets oppdragsnummer	98-22-0021
Hjemmelshaver/selger	Sørensen skipper as
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	04.10.2022 10.38

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hoffmannsgate 4
Postnummer/sted	3950 Brevik
Kommune	3806 - Porsgrunn
Gnr./Bnr.:	80/221
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	ca. 1700.		

Byggemåte

Enebolig over to plan og hems/loft, beliggende i Brevik i Porsgrunn kommune. Historisk bolig som er opplyst å være fra ca. 1700. Uteareal med plen, grus og heller. Oppvarming er elektrisk. Det er skorstein, men ikke etablert ildsted. Boligen disponerer egen biloppstillingsplass.

Boligen er oppført på grunnmur i betongkonstruksjon. Gulv mot grunn i støpt betong. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående og liggende trekledning. Saltak tekket med takstein i tegl. Vinduer i 1-lags glass fra eldre ukjent årstall. Gangdør fra eldre ukjent årstall. Entredør fra nyere ukjent årstall.

Boligen inneholder:

1. etg: Entre, gang, to stuer, bad og kjøkken.
 2. etg: Gang, wc og tre soverom.
- Samt hems og loft.

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	Sjablommessig prisanslag
Bad - 1. etg		Ventilasjon	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	7	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom		Ventilasjon	7	Kr 0 - 10 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etg		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Spesielle observasjoner	8	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	8	
		Annet	8	
Loft - innredet - 2. etg inkludert hems og loft.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Konstruksjonsoppbygging	8	
		Annet	8	
		Statikk	8	
		Overflater gulv	8	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 1. etg, 2. etg og loft.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	10	
		Konstruksjon	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak - Hovedtak		Takgjennomføringer	11	
		Konstruksjon	11	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	11	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	12	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	12	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	12	Kr 10 000 - 50 000

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg	75	75	0	Entre, to stuer, kjøkken og bad.	
2. etg	65	65	0	Gang, wc og tre soverom	
SUM	140	140	0		

Kommentarer til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bygningen har store skjevheter, som gjør at det kan oppstå avvik på arealoppmålingen.

Gang i 1. etg, hems og loft er ikke måleverdig areale grunnet lav takhøyde.

På grunn av boligens alder og beskaffenhet er det valgt og ikke benytte sjablongmessig prisanslag på TG3 knyttet til skjevheter/alder på konstruksjonen.

Rom benyttet som soverom ved wc 2. etg tilfredsstillende ikke krav til oppholdsrom da det blant annet ikke har vindu. Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Arealet er omtalt etter dagens bruk.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taktstbransjens 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 "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstbransjens 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

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 sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene taktstbransjens 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

Bad - 1. etg

Bad fra 2017. Gulvbelegg. Vegger og himling med trepanel. Plassbygget innredning i heltre med ovenforliggende servant og ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett med vegghengt susterne. Dusjkabinett med skyvedører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør av typen rør i rør system og forkrummet kobber, samet avløpsrør fra ca. 2017. Mekanisk avtrekk. Varmekabler.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til over 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

 TG 2 Ventilasjon | Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det er ikke etablert veggmembran i våtsoner. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 76,1 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt 11,9 grader C. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

Kjøkken

Kjøkken fra 2017. Gulv med en-stavs heltrebord. Vegger med mdf panel og tapet. Himling med mdf panel. Plassbygget innredning med fronter og benkeplate i heltrebord. Integriert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Vegghengt avtrekksvifte. Frittstående kjøleskap. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2017.

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

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom

Toalettrom fra 2017. Gulvbelegg. Vegger og skråtak med trepanel. Plassbygget innredning med ovenforliggende servant og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra 2017. Rommet har sluk.

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

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



 TG 3 Ventilasjon | Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etg

Deler av etasjen ligger under bakkeplan. Gulver med en-stavs heltrebord. Vegger med trepanel, mdf panel, tapet og tømmer. Himlinger med mdf panel, trepanel, takbjelker og malte slette flater. Profilert innerdør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv



 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres.
	Spesielle observasjoner	Det ble registrert "kjellerlukt" i kjøkkenskap mot utlektet yttervegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. De ble registrert plast i yttervegg mot terreng. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
 TG 3	Annet	Etasjen har betydlige skjevheter i både vegger og himlinger. Bør sees i sammenheng med boligens alder.

Loft - innredet - 2. etg inkludert hems og loft.

Gulver med en-stavs heltrebord. Vegger med trepanel, tapet og tømmer. Himlinger med trepanel, takbjelker og malte slette flater. Profilert innerdør.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.
	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.
	Annet	Det ble stedvis observert spor etter treskadeinsekter. Yttligere undersøkelser anbefales.
 TG 3	Statikk	Gulv, vegger og himlinger/skråtak har betydlige skjevheter. Bør sees i sammenheng med boligens alder.
	Overflater gulv	TG 3 gjelder gulv på loft. -Det ble registrert råteskader og forhøyede fuktverdier i gulv ved pipe. Målinger med pigg viser resultater over 23. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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


Skorsteinen er fra ukjent årstall. Det er en teglsteinspipe. Ingen ildsteder tilkoblet.

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

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.


Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

 **TG 2** Innvendige trapper |
Åpninger i rekkverk på mer enn 0,10 meter.
Trappene har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Deler av trapp til hems mangler rekkverk.
Trappene vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet.
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet.


Etasjeskiller - 1. etg, 2. etg og loft.

Gulv i betong mot grunn. Etasjeskillere i 2. etg og loft/hems i trekonstruksjoner.

 **TG 3** Skjevhetmåling |
Det er betydelige skjevheter 2 etg og loft/hems.
Boligen er fra 1700-tallet og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale opplyses å være fra 2017. VVB av typen Oso super S200 fra 2007, hovedstoppekran og vannskap plassert i avlukke i gang 1. etg.


 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |
Fordelerskap har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Stakeluke |
Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM


Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,25 meter takhøyde i stue 1. etg og 2,23 meter takhøyde på hovedsoverom 2. etg.


 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

 Takhøyde | Etasjene har stedvis en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg opplyses å være oppgradert i 2017.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. Det beskrives også at det er utført el-sjekk i samsvarserklæringen.


Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon



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

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Panel er stedvis råteskadet. Råteskader må utbedres. Det kan ikke verifiseres at det er etablert musesikring. Yttligere undersøkelser anbefales.

 **TG 3** Konstruksjon | Boligen har større skjevheter. Må sees i sammenheng med boligen alder.


Dører og vinduer




Vinduer i 1-lags glass fra eldre ukjent årstall.
Gangdør fra eldre ukjent årstall. Entredør fra nyere ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.
 TG 3	Dører	Ytterdører ved gang bærer preg av høy slitasjegrad/alder. Utskiftning må påregnes. For liten høydeforskjell på utvendig terreng og innvendig gulv. -Fare for vanninn driv. Tiltak bør påregnes. Dør subber i innvendig gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak - Hovedtak

Taktekking er fra år 2017.
Saltak.
Taket er tekket med teglstein.

 TG 0 og 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stige trinn på taket.
 TG 2	Takgjennomføringer	Takgjennomføring/pipe med tettedetaljer vurderes til ikke å være lekkasjesikker. Tettedetaljer bør utbedres. -Eksempelvis helbeslå teglsteinspipe.
 TG 3	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tydelige tegn til svekkelser. Store skjelheter og svanker. Bør ses i sammenheng med boligens alder. Taket er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.


Grunnmur, fundamenter


Alder fra byggeår.
Grunnmur betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Stedvise sprekker registrert. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering opplyses å være fra 2017.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Vann fra yttertak og bortledning

 **TG 2** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Ikke mulig å oppnå tilfredstillende terrengfall vekk fra grunnur.
Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong.

 **TG 3** Forstøtningsmurer | Til dels store skjevheter og deformasjoner på forstøtningsmurer. Utbedrende tiltak vurdert å være nødvendig. Tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning opplyses av selger å være fra 2017.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring fremlagt. Se bilde for yttligere informasjon.

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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 25.09.2022

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, 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.

Bilder



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Tekniske installasjoner.]

