

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Plutosvingen 27
2165 HVAM
Gnr./Bnr.: 79/492
Seksjonsnr. : 6
Nes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 193 m²

Totalt bruksareal (BRA): 193 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

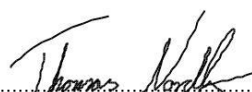
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 bygningmessig 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	26.02.2025
Referansenummer	15067179
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-25-1003
Hjemmelshaver/selger	Aina Hansen/Glenn Svendsen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Aina Hansen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1°C
Rapportdato	28.02.2025 13:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Kjedet enebolig
Gate/vei adresse	Plutosvingen 27
Postnummer/sted	2165 HVAM
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	79/492
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 433 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2018		

Byggemåte

Kjedet enebolig beliggende i Plutosvingen 27, tilhørende Hvam i Nes Kommune. Boligen er tilknyttet Sameiet Plutosvingen 17-19-21-23-25-27-29. Eiet tomt opparbeidet med diverse beplantninger. Asfaltert gårdsplass. Biloppstillingsplasser på gårdsplass med elbil-lader og i garasje. Asfaltert adkomstvei.

Enebolig oppført i 2018. Boligen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak av valmtaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av tre med glassfelter og kodelås fra byggeår. Terrasse/balkongdør med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumper.

Enebolig over to plan med loft. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av: Første etasje med garasje, bod, entré, vaskerom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til terrasse. Innglasset terrasse/utestue på terrasse. Andre etasje med gang, bad, stue og fire soverom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



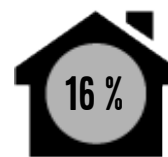
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Baderom 2.etasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	14	
Drenering		Bortledning av takvann	15	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	73			73	4
	Gang, bad, stue og 4 soverom				1 balkong
1.etasje	73	30	17	120	108
	Entré, vaskerom, bad, stue og kjøkken	Garasje og bod	Innglasset terrasse/utestue		1 markterrasse
SUM	146	30	17	193	112
Total bruksareal: 193 m²					

Kommentar til areal

Balkong i andre etasje er oppmålt til 4 m² (TBA).

Terrasse i første etasje oppmålt til 108 m² (TBA).

Innglasset terrasse/utestue er oppmålt til 17 m² (BRA-b) inkludert tilstøtende vegger mellom innglasset terrasse/bolig.

Integrert garasje og bod på 30 m² (BRA-e) inkludert tilstøtende vegg mellom garasje/bolig.

Boligen inneholder 146 m² P-ROM og 46 m² S-ROM (innglasset terrasse, garasje og bod).

Rapport

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Himling med takessplater og downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Høyskap.
Dusjnische med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,2 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Himling med takessplater og downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnische med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,3 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 3,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Vegger i malte flater med sokkelflis.
Himling med takessplater.
Innredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.



TG 1

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

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



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate.
Glassplate på vegg over oppvaskkum og induksjonstopp.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Integrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap.
Nedfelt induksjonstopp.
Komfyrvakt er montert.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

1. etasje:

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett samt fliser i entré.

Elektrisk gulvvarme i entré, stue og kjøkken.

Vegger med malte panelplater.

Himlingsflater med takessplater.

Downlights i entré, stue og kjøkken.

Hvite innerdører i profilert utførelse.

Innerdør med glassfelt i entré.

Skyvedørsgarderobe i entré.

2. etasje:

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett.

Vegger med malte panelplater.

Himling med takessplater.

Downlights i alle rom.

Hvite innerdører i profilert utførelse.

Garderobeskap på alle soverom.

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Overflater gulv

Stedvis noe bruksmerker på parkettgulv. Forholdet er vurdert å være av estetisk karakter.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

Adkomst via takluke og stige.

Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.

Synlige taksperrer.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

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

Stålpipen fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.



TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet



Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre og rustfritt stål.


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

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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. Følgende rom er målt: Gang/stue og stue.

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


 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm i gang/stue, og ca 7 mm i stue.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.

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. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

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

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 8 mm i stue, og ca 7 mm i kjøkken.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder på 188L (fra 2018) plassert på vaskerom.
Sentralstøvsuger plassert i bod.
Varmepumpe i begge stuer.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

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

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

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

Elektrisk anlegg

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

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 sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, brannutløp 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: Ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré.
Overlastvern på 50A.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Elbil-lader er montert på yttervegg ved garasje.


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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.

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

Dører og vinduer

Boligen har ytterdør av tre med glassfelter og kodelås fra byggeår.
Terrasse/balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Det er montert utvendig solavskjerming på alle vinduer.

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

Yttertak


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

 **TGIU** Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.



Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til balkong på 4 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.
Utelys og utvendige stikkontakter på balkong.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.



Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på 108 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av plast.
Levegg av tre.
Utelys og utvendige stikkontakter på terrasse.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasser / platting på terreng

Innglasset terrasse på 17 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv.
Skyvedører i stålprofiler med glassfelter.
Pulttakskonstruksjon med Polykarbonat takplater.
Stikkontakter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.


Grunnmur, fundamenter


Støpt betongplate på mark.

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

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur

 **TG 2** Bortledning av takvann | Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.
Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.

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)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,36 - 2,39 meter i boligen.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er mottatt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Foreligger hos selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring fra Rom Elektro AS på ny installasjon i bolig, datert 31.10.2018. Samsvarserklæring fra Lund Elektro Installasjon AS på diverse arbeid, datert 25.02.2025.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert 21.02.2025.

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 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på badetrom i 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på badetrom i 2.etasje]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Kursfortegnelse

Navn	Antall	Pris	Sum
1. Overblikk over prosjektet	1	2000,00	2000,00
2. Planlegg	1	2000,00	2000,00
3. Beskrivelse	1	2000,00	2000,00
4. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
5. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
6. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
7. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
8. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
9. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
10. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
11. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
12. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
13. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
14. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
15. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
16. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
17. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
18. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
19. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
20. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
21. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
22. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
23. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
24. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
25. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
26. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
27. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
28. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
29. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
30. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
31. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
32. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
33. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
34. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
35. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
36. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
37. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
38. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
39. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
40. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
41. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
42. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
43. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
44. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
45. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
46. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
47. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
48. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
49. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
50. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
51. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
52. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
53. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
54. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
55. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
56. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
57. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
58. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
59. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
60. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
61. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
62. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
63. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
64. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
65. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
66. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
67. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
68. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
69. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
70. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
71. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
72. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
73. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
74. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
75. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
76. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
77. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
78. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
79. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
80. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
81. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
82. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
83. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
84. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
85. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
86. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
87. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
88. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
89. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
90. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
91. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
92. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
93. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
94. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
95. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
96. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
97. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
98. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00
99. Utv. av plan	1	2000,00	2000,00
100. Oppdragsplan og utkast	1	2000,00	2000,00

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]