

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ringgata 81
2318 HAMAR
Gnr./Bnr.: 1/1720
Hamar kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 248 m²

Totalt bruksareal (BRA): 248 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Marius Rognstad

Mobil: 91119851

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 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 trafikklysets 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	15.01.2025
Referansenummer	15065808
Meglerforetakets oppdragsnummer	72-25-0006
Hjemmelshaver/selger	Heidi Haakaas
Bygningssakkyndig inspektør	Marius Rognstad
Tilstede på befaringen	Bjørnar Sigvartsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1°C
Rapportdato	31.01.2025 08:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ringgata 81
Postnummer/sted	2318 HAMAR
Kommune	3403 - Hamar
Gnr./Bnr.:	1/1720
Tomt	Eiet tomt: 963 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1932	2009 og ellers ukjent årstall.	2009

Byggemåte

Enebolig beliggende på Hamar, Hamar kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass.

Boligbygg opprinnelig oppført i 1932. Boligen har blitt bygget på i flere omganger, senest i 2009 og ellers ukjent årstall. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Deler av bygget er fundamentert på fundamenter av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypekjeller og åpent kryperom under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass. Peis med glassdører i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjeller: Vaskerom, toalettrom og fem boder.

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

2. etasje: To ganger, tre soverom, bad og stue/kjøkken. Utgang fra soverom 6 til veranda.

Boligen inneholder i tillegg en utvendig redskapsbod i tilknytning til boligen.

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 - Bad, 1. etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad, 2. etasje		Ventilasjon	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Annet	10	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 1. etasje		Vannrør	11	
Kjøkken - 2. etasje		Ventilasjon og avtrekk	12	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	12	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom - 1. og 2. etasje		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
		Annet	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	14	
Krypekjeller - Åpent kryperom		Helhetsvurdering	14	
Krypekjeller - Krypekjeller		Helhetsvurdering	15	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	15	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	16	
Innvendige trapper - Kjeller/1. etasje		Innvendige trapper	16	
Innvendige trapper - 1. etasje/2. etasje		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - Kjeller		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Radon		Radon	18	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	18	
Dører og vinduer		Vinduer	19	
		Dører	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	20	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	20	
Drenering		Helhetsvurdering	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	21	

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

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 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)
Kjeller	51			51	
	Vaskerom, toalettrom og fem boder.				
1. etasje	119	9		128	30
	Entré, to ganger, tre soverom, bad, kjøkken, stue og spisestue.	Redskapsbod.			Terrasse.
2. etasje	69			69	10
	To ganger, tre soverom, bad og stue/kjøkken.				Veranda.
SUM	239	9		248	40
Total bruksareal: 248 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 198 m2 P-rom og 41 m2 S-rom.

Boder utenfor hoveddelen defineres verken som P- eller S-rom.

Arealet av gulvflaten på kaldtloftet måles til 57 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Rapport

Våtrom - Bad, 1. etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være delvis oppgradert i 1997 (basert på datomerking i sluk).

Gulvflate belagt med gulvbelegg.

Panel og tapet på vegger.

Servant med med armatur.

Speil og overlys over servant.

Dusjkabinett med dusjarmatur.

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til røropplegg av kobber er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på våtrommets veggflater, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og at veggene ikke er beskyttet med vanntett sjikt. Bruk av dusjkabinett vurderes derfor til å være en forutsetning for at våtrommet skal kunne benyttes til dusjing. Det er tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk på våtrommets gulvflate, og det er ikke etablert oppkant med gulvbelegg/tettesjikt mot vegger/dørterskel. Ved vannsøl eller en eventuell lekkasje er det fare for at fuktskader kan oppstå. Utførelsen av gulvbelegget rundt sluket bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse og det registreres utettheter i gulvbelegget rundt sluket. Det registreres fuktmerker deler av gulvlistene i rommet, noe som kan tyde på at bygningsdelene tidligere har vært utsatt for direkte fuktpåkjenning. Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt, og bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer.

Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets restlevetid er ikke kjent, og det bør påregnes tiltak.

Til informasjon:

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

Piggmåling: Under 7,0 vektprosent.

Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført i områdene rundt synlige fuktmerker på gulvlist, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Våtrom - Bad, 2. etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være delvis oppgradert i ca. 1997 (basert på datomerking i sluk) og ellers ukjent tidspunkt.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Malt panel i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap og stikkontakter over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

 TG 1

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

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

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 33,5 prosent, ved 13,7 celsius.
--	-----------------------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte/tilluftsentil bør etableres. TGIU: Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er montert uten bruk av bunnlist. Det kan heller ikke verifiseres at overgangene er tettet med tettemasse. Redusert levetid ved direkte fuktpåkjenning og svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Videre bruk av dusjkabinett bør derfor påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det er ukjent om fallforholdet vil føre til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet dersom dusjkabinettet fjernes.
	Annet	Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt, og deler av bygningsdelen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom/vaskekjeller
fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Malt betonggulv.
Vegg- og himlingsflater i malt mur/malte flater.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til røropplegg og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Skuket av støpejern er betydelig rustpreget. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som betyr at våtrommet ikke er beskyttet med et vanntett sjikt. Det registreres slitasje/elde og lignende avvik på synlige overflater. Avflassing av maling og avleiring av salt observeres på grunnmur/gulv mot grunn. Dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen og tyder på svakheter med dreneringen. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert forhøyede verdier. Det er lite ventilasjon i rommet, noe som kan føre til økt fuktbelastning.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendige. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det bør påregnes tiltak.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Deler av benkeplata er belagt med flis.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin.
Fritthengende ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malt og beiset panel.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Kjøkken - 2. etasje

Kjøkkenløsning (fra ukjent eksakt årstall) med oppvaskkum med ett-greps armatur, kokeplater og kjøleskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i panelplater og malt panel.



KG 1

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

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



KG 2

Ventilasjon og avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate i synlig betong.
Vegg- og himlingsflater i malt mur og malt panel.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlig avløpsrør av støpejern.



KG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til røropplegget er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Toalettet bærer preg av høy slitasjegrad og det påvises tegn til funksjonssvikt. Levetiden til toalettet vurderes til å være overskredet. Det ble registrert slitasje/elde og lignende avvik på rommets overflater. Rommet har ingen ventilasjon.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes toalettrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom - 1. og 2. etasje

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater, panelplater og malt panel.
Glatte og profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Lukket peis med dører i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon	Det er lite ventilasjon i boligen. Symptomer på kondensproblematikk (fuktmerker) registreres i nedre del av enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under store deler av gulvflisene i 1. etasje. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påkjenninger. Det registreres tre fliser som er sprekt. Flisfuger er stedvis slitte. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Takkonstruksjonene (inkl. verandaen som utgjør takkonstruksjonen over deler av kjøkkenet) over deler av 1. etasje er utført som lukkede konstruksjoner, 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. Deler av 1. etasje er ombygd fra å være garasje til oppholdsrom. Oppbyggingen av gulvkonstruksjonen er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at gulvet er bygget som et tilfarergulv (opplettet gulv) eller at det finnes et kryperom under gulvkonstruksjonen. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. For å fastslå eksakt oppbygning og tilstand anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

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

Kjelleren er hovedsakelig uinnredet.
Bod 5 rom er innredet med utlektede vegger.
Gulvflater balegt med vegg-til-vegg-teppe i bod 5, ellers malt betong.
Vegg- og himlingsflater i malt panel, panel og malt mur.
Plankedører.
Mekanisk avtrekksventilasjon med vifte og tilluftsventil i vegger.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasegrad, tilstand, konstruksjonstype og risiko. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er:

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje og det registreres avvik. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen). Dette indikerer at de samme forhold sannsynligvis er gjeldene også bak veggkonstruksjonene som er utlektet fra grunnmuren, hvor forholdet erfaringsmessig gir høyere fuktrisiko.

Kjelleren (bod 5) har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. I tillegg vurderes gulvet i bod 5 å være et tilfarergulv (opplektet gulv). Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Relativ fuktighet ble målt til 78,0 prosent, ved 4,1 celsius. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen vurderes til å være en medvirkende årsak. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring). Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.

Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnitt "Drenering".

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Krypekjeller - Åpent kryperom

Innsyn til åpent kryperom gjennom kjellervindu og mellom ytterveggen og grunnen.
Steinmasser i grunn.
Overliggende etasjeskiller av trekonstruksjoner oppført på punktfundamenter av betong.
Asfaltplater i himling.
Naturlig ventilasjon via åpninger mellom grunnen og etasjeskilleren.



TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres åpning i etasjeskilleren (pga. løs asfaltplate) som kan benyttes av gnagere. Gnagere fører i mange tilfeller til skader, så alle åpninger og inntreksveier bør kartlegges og tettes av fagkyndige.

Til informasjon:

Det er ingen dampspærre mot grunnen, men kryperommet vurderes til å være godt ventilert og det er ikke observert skader eller symptomer på skader av betydning. Fuktmåling er ikke gjennomført på grunn av redusert tilkomst til ubehandlet trevirke, og at andre metoder vil medføre destruktive inngrep. På et generelt grunnlag anbefales jevnlig ettersyn med bygningsdelen slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller - Krypekjeller

Krypekjelleren under kjøkken og stue har ingen tilkomstmulighet/inspeksjonsmulighet.
Grunnmur av betong.
Naturlig ventilasjon via ventiler i grunnmur.

	TG 2	Helhetsvurdering	Grunnet manglende tilkomstmulighet er bygningsdelen ikke undersøkt med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Erfaringsmessig er krypekjellere en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
--	------	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via trapp.
Synlige taksperr, trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er hovedsakelig kledd med panelbord.
Lufting fra raft.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk	
--	------	---	--

		Overflater vegger/undertak	Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble verken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet (piggmåling: 11,5 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.
	TG 2	Annet	Det observeres spor (avføring) etter gnagere på kaldloftet. Åpninger i etasjeskilleren i åpent kryperom er observert, noe som vurderes som en mulig inntreksvei, men det kan være andre skjulte åpninger/inntreksveier som ikke er kjent. Det er heller ikke kjent hvor gamle sporene er. Det gjøres oppmerksom på at gnagere kan føre til mange typer skader på bygninger. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eventuelle inntreksveier og omfang.
	TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærren ble ikke kontrollert grunnet redusert tilkomstmulighet (se punkt "Inspeksjonsmulighet). Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon: Det registreres en åpning i gulvet over hoveddelen. Selv om det ikke er observert noen dampsperre gjennom denne åpningen, utelukkes det ikke at det kan finnes seg dampsperre skjult lengre nede i konstruksjonen.
		Inspeksjonsmulighet	De delene av kaldloftet som befinner seg over tilbygget mot sørøst er kun inspisert gjennom åpning i taktro over hoveddelen, med den begrensning dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Skorstein fra byggeår.
Peis med glassdører i stue.

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

 **TG 2** Ildsteder inne i boligen

Det registreres sprekker i ildfast steinplate inne i peisens forbrenningskammer. Forholdet vurderes til å ikke være av større praktisk betydning slik det ser ut i dag, men forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov/videre negativ utvikling.

Innvendige trapper - Kjeller/1. etasje

Innvendig trapp av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har ingen håndløpere eller rekkverk.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - 1. etasje/2. etasje

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Trappen er malingsslitt. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Bod 1 og bod 4.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i bod 1 og i bod 4. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 47 mm i bod 1, og 33 mm i bod 4. Målinger er gjort på tilfeldige steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Spisestue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter på kjøkkenet, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Soverom 5 og stue/kjøkken.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue/kjøkken, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 22 mm. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Stakeluke er plassert i bod 2 i kjeller.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert under loftstrapp.

Varmtvannsbereider på 198L (fra 2014) plassert i bod 3 i kjeller.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2

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

Brorparten av boligens vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Avløpsrør og sluk av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på kaldtloft. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent som kan slutte å fungere. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon



Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod 5 i kjeller.
Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Kursoversikten samsvarer ikke med merkingen på enkelte av sinkringene. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Det er stedvis ingen lufte-/dreneringsspalte bak trekledningen. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU:

Nedre del av trekledningen rundt deler av bygget er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet snøforhold.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Kjelleren har varevinduer med karmen av tre (fra byggeår).
Resterende deler av boligen har vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2003, 2016 og ellers ukjent årstall).
Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2020 og ellers ukjent årstall).

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning med unntak av vinduet på kjøkkenet, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Vinduet på kjøkkenet har en skade/manglende vannbord/list i nedre del av vinduet. Forholdet vurderes til å medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Balkongdøren har utvendige symptomer på slitasje/elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Innsetningsdetaljene under balkongdøren vurderes til å medføre økt risiko for fuktinntrengning. Tiltak anbefales.

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjoner.
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.
Pipe i murt tegl.
Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Yttertaket er i all hovedsak ikke innsisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor i all hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Eksakt alder på yttertekkningen med tilhørende komponenter er ikke kjent. Anbefalt brukstid kan være passert. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Det registreres synlige skjevheter i overbygget over inngangspartiet. Det ble gjort målinger med streklaser og de ble målt et avvik på 65 mm fra ytterveggen og søylepunkt (se vedlagt bilde). Eksakt årsak er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at konstruksjonen er utsatt for setninger. Fundamentet er ikke undersøkt grunnet begrenset tilkomst. Basert på ovennevnte forhold bør det når forholdene ligger til rette gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda

Utgang fra soverom 6 til veranda på 10 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.
Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Verandaen er overbygget og har utebelysning.



TG 2

Terrasser/inntrukket
balkong over innvendige
rom

Over deler av kjøkkenet i 1. etasje utgjør overliggende veranda takkonstruksjonen. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tettesjiktets alder/tilstand er ukjent. Anbefalt brukstid kan være passert. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko selv om skader eller symptomer på skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

TGIU:
Verandaens gulvflate er ikke inspisert pga. snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse

Utgang fra stue til terrasse på 30 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,81 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning.



TG 2

Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

TGIU:
Terrassen (inkl. fundamenter) er ikke inspisert pga. snøforhold/begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige trapper - Inngangsparti

Inngangsparti i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 0,80 meter.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Inngangspartiet er delvis overbygget.



TGIU

Helhetsvurdering

Inngangspartiet (inkl. fundamenter) er ikke inspisert pga. snøforhold/begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Deler av boligen (tilbygg) er oppført på fundamenter av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
		Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene under tilbygget er noe begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden og vindu i kjeller. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
	TGIU	Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av snøforhold og bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
		Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Synlig topplst for utvendig grunnmursplate/fuktsperre på vestsiden av bygget (stikkprøveprinsippet ble benyttet og snøen ble måket unna i tilfeldig område).
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drens-systemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Dreneringen har ukjent alder, noe som tilsier at gjenværende estimert teknisk levetid også er ukjent, med den risiko dette innebærer. Fullverdig undersøkelse av dreneringen (terrengfall, avrenning, fuktsikring og lignende) er ikke mulig på grunn av snøforhold, med den begrensning dette innebærer. Fra innsiden av kjelleren observeres symptomer på fuktproblematikk som vurderes til å tyde på svakheter i dreneringens funksjon. Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnittene om "Rom under terreng", "Krypekjeller" og "Krypekjeller - Åpent kryperom" Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

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

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk 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: Nei. Datoen for neste kontroll av brannslukningsutstyr er passert. Kontroll av eksisterende/utskiftning av brannslukningsutstyr bør påregnes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,42 meter og på bad er takhøyden målt til 2,39 meter.
2. etasje: I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,38 meter og på soverom 4 er takhøyden målt til 2,48 meter.

Til informasjon:
Kjeller: I vaskekjeller (ikke rom for varig opphold) er takhøyden målt til 2,05 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt-, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "Nye lysarmaturer i kjeller. Dimmer, opplegg for lysekrone i spisestue (datert: 12.10.2010). Fremlagt, vedrørende "Tilkoblet eksisterende vifte i kjeller. Opp.l og tilkobling av vifte på bad 1. etg." (datert: 29.05.2012). Fremlagt, vedrørende "1 ny kurs for 1 ny stikk tørkerom kjeller" (datert: 14.02.2014). Fremlagt, vedrørende "installasjon av måler" (datert: 30.05.2016).
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke utført.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport fra Hedmarken Brannvesen vedrørende tilsyn med fyringsanlegget, (datert: 27.11.2024) med registrert avvik. Det manglet røykvarsler i kjelleren. På befaringsdagen ble det derimot påvist at avviket er utbedret.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 10.01.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk - Bad, 1. etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk - Bad, 2. etasje]



Overflater vegger - [Avsflissing av maling/saltutslag og utslag på fuktindikator - Vaskerom]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Hulltaking og fuktmåling i utlektet kjellervegg - Bod 5]



Ildsteder inne i boligen - [Sprekker i steinplate inne i peisens forbrenningskammer]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap]



Konstruksjon - [Synlige skjevheter i takkonstruksjonen/overbygget over inngangspartiet]



Vinduer - [Manglende vannbord/list i nedre del av vindu på kjøkken]