

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kringlevegen 86
6817 NAUSTDAL
Gnr./Bnr.: 498/54
Sunnfjord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 180 m² (P-rom: 171 m²/S-rom: 9 m²)

Befaring

Befaringsdato: 07.09.2023

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: André Larsen

Mobil: 92442934

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.09.2023
Referansenummer	15034999
Meglerforetakets oppdragsnummer	12-0066/23
Hjemmelshaver/selger	Stein Magne Borlaug Stegen/Tone Finsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Andrè Larsen
Tilstede på befaringen	Tone Finsrud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	18.09.2023 19.39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kringlevegen 86
Postnummer/sted	6817 NAUSTDAL
Kommune	4647 - Sunnfjord
Gnr./Bnr.:	498/54
Tomt	Eiet tomt: 1055 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2023		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Naustdal, Sunnfjord kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, terrasse på terreng, diverse støttemurer og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besikket). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdører med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i entré, bad i 1. etasje og hele underetasjen. Balansert ventilasjon.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:

Underetasje: Stue, vaskerom, bad, gang, garderobe og 4 soverom.

1. etasje: Stue, kjøkken, entré, bod og bad.

Utgang fra stuer til terrasse og balkong.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod oppmålt til ca 8,2 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad, 1. etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
Øvrige rom		Annet	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Radon		Radon	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	88	84	4	Stue, vaskerom, bad, gang og 4 soverom.	Garderobe.
1. etasje	92	87	5	Stue, kjøkken, entré og bad.	Bod.
SUM	180	171	9		

Kommentarer til areal

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod oppmålt til ca 8,2 m².
Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utføring) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

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

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

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygnings sakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad, 1. etasje

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil over vask.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
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 - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
(Relativ fuktighet ble målt til 57 prosent, ved 19,4 celcius)

TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom - Bad, underetasje

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuff.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjnise med glassvegg og forheng.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

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 - 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. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
(Relativ fuktighet ble målt til 57 prosent, ved 20 celcius)

Våtrom - Vaskerom, underetasje

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
(Relativ fuktighet ble målt til 63,3 prosent, ved 18,2 celcius)

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

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


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


TG 2 Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet/boligen. Ventilator er kun funksjonstestet. Avtrekkseffekten til systemet i en brukssituasjon er derfor ukjent.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Gulvvarme i entré (basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 **TG 2** Annet

Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, 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.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
I følge huseier ble underetasjen innredet når boligen ble bygget.
Gulvflater belagt med laminat.
Gulvvarme i alle rom (Basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. (Relativ fuktighet ble målt til 57,9 prosent, ved 19 celcius)

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet isolert loft over deler av boligen.
Adkomst via takluke og stige.
Gulvet er kledd med plater.
Gipsplater i himling.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider i hele trappeoppgangen. Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - Underetasje

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

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


Etasjeskiller - 1. etasje

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

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

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.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereider på 194L (fra 2022) plassert på vaskerom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på loft.

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

	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
--	-------------	--

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

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,46 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 3,41 - 4,86 meter (skråtak) og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.

Radon

 TG 2 Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

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 bygningsfaglige 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.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlige tegn på termiske skader: Nei

Er det synlige tegn på utette kabelføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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


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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe.


Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 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 på deler av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

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

 **TG 2** Fasader inkl. kledning | Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Ytterdør i underetasje fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdører (skyvedører) med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

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

Yttertak

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

 **TGIU** Helhetsvurdering | Redusert tilkomst til taket. Bygningsdelen er fuktutsatt, og vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og kjøkken til sørvestvendt balkong på ca 36,2 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvestvendt markterrasse på ca 16,8 m².
Terrasse i rekonstruksjoner med blomsterkasser.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Markterrassen har en utvendig bod på ca 8,2 m².

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

 **TGIU** 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.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner


Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong og naturstein.

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

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)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant.

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

Fremlagt, vedrørende "Nyanlegg".

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført.

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.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 29.08.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen 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 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

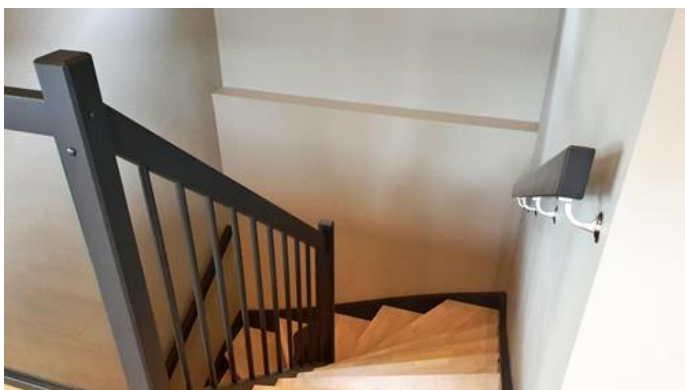
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Våtrom - [Bad underetasje, sluk]



Våtrom - [Vaskerom underetasje, sluk]



Innvendige trapper - [Innvendig trapp]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Kursfortegnelse

Kurs nr.	Landingsnummer / Utsatt	Type	Volum	Kategori	Antall	Sk.
1	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
2	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
3	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
4	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
5	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
6	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
7	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
8	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
9	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
10	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
11	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
12	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
13	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
14	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
15	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
16	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
17	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30
18	PLAFTEROPPKJØBEN LÅST	AUF	18	18	11	30

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Yttervegg]