Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sørumsandveien 103
1920 SØRUMSAND
Gnr./Bnr.: 241/74
Lillestrøm kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 203 m² (P-rom: 163 m²/S-rom: 40 m²)

Befaring

Befaringsdato: 19.10.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Anticimex®

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 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	19.10.2023
Referansenummer	15036756
Meglerforetakets oppdragsnummer	60-0257/23
Hjemmelshaver/selger	Roberto Galella
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Roberto Galella
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	07.11.2023 14:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sørumsandveien 103
Postnummer/sted	1920 SØRUMSAND
Kommune	3030 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	241/74
Tomt	Eiet tomt: 259 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1920		2021

Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende på Sørumsand, Lillestrøm kommune. Boligen har eiet tomt. Tilnærmet flat tomt over to plan opparbeidet med steinbelagt parkering, gruslagt innkjørsel, trapp og støttemur av naturstein, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Bærende vegger og yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende panel. Taktekking er fra 2021 tekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Dører og vinduer fra varierende årstall. Inngangsdør i 1.etasje med tre-lags glass fra 2011. Terrassedør og vinduer med karmer av tre, terrassedør med to-lags glass fra 1990, vinduer med to-lags glass fra 2007, 1998 og byggeår. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

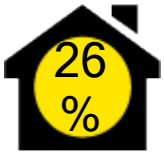
Enebolig over tre etasjer bestående av:
Underetasje med kjellerstue, bad, vaskerom, gang, garasje og boder.
1.Etasje med gang, tv-stue, spisestue og kjøkken. Utgang fra stue til flislagt delvis overbygget uteplass på 32 m².
2.Etasje med gang, bad to soverom og kontor.

Frittstående bod på ca 7 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 - Vaskerom		Ventilasjon	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Bad underetasje		Ventilasjon	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	10	Kr 100 000 - 300 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - U.-, 1.-, og 2.etasje		Skjevhetsmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	14	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	15	
		Alder	15	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	15	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	15	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	15	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	81	41	40	Kjellerstue, bad, vaskerom og gang	Garasje og boder
1.Etasje	65	65	0	Gang, tv-stue, spisestue og kjøkken	
2.Etasje	57	57	0	Gang, bad to soverom og kontor	
SUM	**203**	**163**	**40**		

Kommentarer til areal

2.etasje har en gulvflate på 64 m². Deler av 2.etasje er ikke måleverdig areal grunnet skråtak med lav takhøyde.

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

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
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 sekundærrom (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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom med sluk fra byggeår. Gulvflate av betong med tretremmer. Vegger med våtromsplater. Himling i malt flate med taklampe. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Sanitærutstyr / innredning	
TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk er ikke tilgjengelig for rengjøring. Tilkomst må etableres.
	Overflater vegger	Underkant veggplater er ikke montert iht. monteringsanvisning og levetiden vil derfor være redusert.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av sluket under tregulv. Tiltak må påregnes.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk bør fornyes. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra 2021. Flislagt gulv med varme. Vegger med våtromsplater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett. Dusjsone med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte 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 - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad 2.etasje

Bad fra 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med laminert benkeplate og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett. Nedsenket dusjsone med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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 - Innfelte/gjennomgående installasjoner - 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. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,8 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 8,1 grader C.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2021 med kjøkkenøy og glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap med fryser og vanndispenser. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt tilkoblet platetopp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning		
TG 2	Overflater gulv	Stedvis merker/riper i gulv.	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Vegger og himlinger i malte flater. Downlights i spisestue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner		

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser, laminat, parkett og tregulv. Vegger og himlinger med panel og mur. Profilerte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling		
TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ikke etablert tilluftsventiler i underetasje.	
	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekker og pussavskalling på vegg i bod mot garasje, som kan tyde på setninger Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Overflater gulv	Svelleskader i gulvskjøter. Slitasje på gulv. Det mangler noen gulvbord i bod. Tiltak anbefales.	
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Utbedring bør vurderes.	
TG 3	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 89,7 %, temperatur 16,3 grader C og duggpunkt 14,7 grader C. Årsak må avklares. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder innvendig arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000	

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang 2. etasje.

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

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

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe. Peis i stue 1. etasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Det er ikke etablert rekkverk i 1.etasje ned mot underetasje. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - U.-, 1.-, og 2.etasje

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av tre. 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: kjellerstue, gang, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i kjellerstue, 10 mm i gang og 15 mm i soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder på 282 liter fra 2022 plassert i bod. Fordelerskap til rør-i-rør plassert på vaskerom. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 plassert i kjellerstue. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Type avløpsrør (materialvalg), tilstand og alder er derfor ikke mulig å vurdere. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men dette kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse risiko/behov for tiltak.

P-ROM

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 0,76 - 2,44 meter i 2. etasje. 2,48 - 2,50 meter i 1. etasje. 2,32 - 2,38 meter i underetasje.

TG 1

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

Takhøyde

Takhøyde	2.etasje har stedvis en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod. Boligen har delvis synlig og delvis skjult 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 bygningssakkyndige ikke er elfagmann. 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: Direktekoblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1. - og 2. etasje er rehabilitert i 2021.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
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: Ja.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsaparat.

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

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner kledd med liggende panel.

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

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis malingslitt. Overflatebehandling må påregnes. Vindusomramming er stedvis råteskadet ved soverom 1. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Dører og vinduer fra varierende årstall. Inngangsdør i 1. etasje med tre-lags glass fra 2011. Terrassedør og vinduer med karmer av tre, terrassedør med to-lags glass fra 1990, vinduer med to-lags glass fra 2007, 1998 og byggeår.

TG 2	Vinduer	Vindu i stue er punktert. Utskifting må påregnes.
	Dører	Terrassedør og inngangsdør i underetasje er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Taktekking er fra 2021 tekket med takstein. Renner og nedløp av metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til flislagt delvis overbygget uteplass på 32 m².

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. Enkelte sprekker fliser.

Utvendige trapper

Trapp i naturstein.

TG 2	Helhetsvurdering	Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/ murkonstruksjoner.

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

Drenering fra ukjent årstall. Tilnærmet flat tomt over to plan opparbeidet med steinbelagt parkering, gruslagt innkjørsel, trapp og støttemur av naturstein, plenarealer og diverse beplantning.

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

Vann fra yttertak og bortledning

TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert tegn på fuktinnsig.
TG 3	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 89,7 %, temperatur 16,3 grader C og duggpunkt 14,7 grader C. Årsak bør avklares. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utvendig arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein.

TG 3	Forstøtningsmurer	Det mangler rekkverk. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående bod på ca 7 m² i trekonstruksjoner.

TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 21.09.2021.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse fakturaer: - 2021-12-27, bytte av tak BRV Prosjekt AS - 2021-11-01, 2022-02-23, Vestre Aker Elektro AS - 01.12.2021, 01.01.2022, på rørarbeid - 09.11.2021, CC Entreprenør AS
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2022-02-22, arbeidene gjelder Rehab deler av enebolig.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 19.01.2021.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 17.10.2023.

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 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 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. 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 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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.



Overflater vegger - [Riss/sprekk vegg bod]



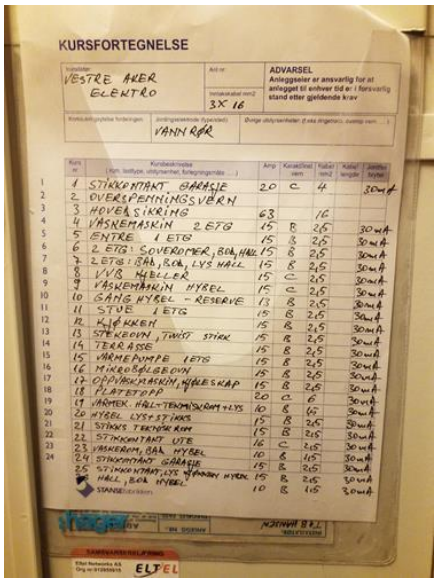
Overflater gulv - [Mangler gulvbord bod]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Innvendige trapper - [Mangler rekkverk åpning 1.etg /u.etg]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje]