

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lille Øvregaten 28  
5018 BERGEN  
Gnr./Bnr.: 166/338  
Andelsnr. : 1  
Bergen kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup> (P-rom: 17 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 17.01.2022

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrappport.bergen@anticimex.no](mailto:boligrappport.bergen@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andreas Lance Landsvik

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Rapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakskyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner. Rapporten er i henhold til forskrift om ny avhendingslov gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 og 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. Annen relevant bygnings teknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser.

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

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. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

## 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. Dokumentasjonskrav: Rapporten gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og eventuell annen relevant forevist informasjon fra hjemmelshaver.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen og benevnes samlet som TG1. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader vurderes med at tiltak anses ikke nødvendig ut fra tiltenkt funksjon, og det tillates bruksslitasjer. Alle TG 2, TG 3 og TG IU kommenteres.

Nedenfor fremkommer avhendingslovens vurderingskriterier for TG:

### TG 0 og TG 1 Ingen, mindre eller moderate 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.

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.

### 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 dekket 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	17.01.2022
Referansenummer	15013687
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0001/22
Hjemmelshaver/selger	Geir Samuelsen
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Lance Landsvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	20.01.2022 11.42

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lille Øvregaten 28
Postnummer/sted	5018 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	166/338
Andelsnr.	1
Borettslag	Borettslaget Lille Øvregate 28
Tomt	Eiet tomt: 69.8 m2

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1900		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Lille Øvregate 28 beliggende i Bergenhus bydel, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med steinheller og diverse beplantninger.

Boligbygg oppført i 1900. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets sokkeletasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Leiligheten består av: stue/kjøkken, soverom/gang og bad.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0 og 1, i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Bad - med tilkomst fra soverom/gang		Ventilasjon	6	
		Vannrør	6	
		Overflater himling	6	
		Overflater gulv	6	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	6	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	6	
		Fallforhold (gulv)	6	
		Avløpsrør (ink. sluk)	6	
	Kjøkken		Varmtvannsbereder	7
		Vannrør	7	
		Overflater gulv	7	
		Innredning	7	
		Avløpsrør	7	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	8	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	8	
Etasjeskiller - Sokkeletasje		Skjevhetmåling	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Sokkeletasje	17	17	0	Stue/kjøkken, soverom/gang og bad.	-
<b>SUM</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>0</b>		

## Kommentarer til areal

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 utforinger) 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.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

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

### Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og den bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 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

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som er grønne (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne rapporten er å bidra til å oppfylle selgers opplysningsplikt, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Bad - med tilkomst fra soverom/gang

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være oppgradert i 2005 basert på datomerking på avløpsrør for servant.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Malte flater i himling.

Gulvstående servant med ett-greps armatur.

Speil med overlys og stikkontakt over servant.

Dusjhjørne med dører.

Vegghengt dusjarmatur.

Gulvstående toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.



### TG 0 og 1

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

Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



### TG 2

Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
Overflater himling	Det er antydning til fuktmerker i himlingen, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Se punkt om ventilasjon.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd i flere gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.  Stedvise sprekker/riss i flisfuger. Årsak er ukjent.  Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Årsak er ukjent. Fornying av fuger må påregnes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Eksakt alder på membran er ikke kjent. Membran er likevel vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.  Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registreerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er kjent.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høyde- forskjell på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.  Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 millimeter, og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

# Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Ikea kjøkkeninnredning.  
Innredningen er fra ukjent årstall.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



## TG 0 og 1

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

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



## TG 2

Varmtvannsbereder

Se punkt "Varmtvannsbereder" under avsnitt om teknisk anlegg.

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Overflater gulv

Gulvets overflatematerialer er sterkt slitt/aldringspreget.

Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader i skjøter. Ukjent eksakt årsak.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Tegn til svelleskader på benkeplate ved kjøkkenarmatur.

Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Det registreres redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Eksakt årsak er ukjent.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

---

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Gulvvarme (det råder en viss usikkerhet hvor det er gulvvarme).  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.  
Elektrisk oppvarming.



TG 0 og 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner



TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatematerialer er sterkt slitt/aldringspreget.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking er ikke utført (aksept ble ikke gitt på grunn av at huseier var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet). Erfaringsmessig har denne konstruksjonen fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. For å danne seg et bilde av tilstanden inne i konstruksjonen, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

## Etasjeskiller - Sokkeletasje

---

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).



TG 2




Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 39 mm.  
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)

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Varmtvannsbereder på 77L (fra 2005) plassert under kjøkkenbenk.  
Mekanisk avtrekk på våtrom og i stue med avtrekksvifter.


 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Ventilasjon	
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.  Trykkstøt i vannrør registreres på badet i boligen. På sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Tiltak anbefales.
 TGIU	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type og tilstanden er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Ukjent alder tilsier at bygningsdelens forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue og soverom er takhøyden målt til 2,16 - 2,26 meter og på bad er takhøyden målt til 2,05 meter.


## Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/soverom.  
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Det er ikke fremlagt samsvarerklæring på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 0 og 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1998).



TG 0 og 1

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

Vinduer - Dører

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert 07/01/2022.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 klagd på, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfaglige 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 setningskader, ombygningmulighet, 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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter 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.