

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Asbjørnsens gate 11  
5053 BERGEN  
Gnr./Bnr.: 162/1346  
Seksjonsnr. : 4  
Bergen kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 115 m<sup>2</sup> (P-rom: 115 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 30.08.2022

## 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

Mobil: 45472955

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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 er valgt slått sammen. 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	30.08.2022
Referansenummer	15021534
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0058/22
Hjemmelshaver/selger	Gunvor Birkeland Wilhelmsen
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Lance Landsvik
Tilstede på befaringen	Gunvor Birkeland Wilhelmsen
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.09.2022 10.46

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Asbjørnsens gate 11
Postnummer/sted	5053 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	162/1346
Seksjonsnr.	4
Borettslag / Sameie	Sameiet Asbjørnsens gate 11-13
Tomt	Eiet tomt: 833 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1920		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Asbjørnsens gate 11-13 beliggende på Kronstad, Bergen kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, plenareal, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 1920. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Vinduer med karmen av tre, med to og tre-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: Gang, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 16 m<sup>2</sup>, 1 bod på loft oppmålt til ca 2 m<sup>2</sup> og 2 boder på loft med skråtak (gulvflater er målt til ca 3 og ca 7 m<sup>2</sup>).

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt for to biler.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - med tilkomst fra gang		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Overflater vegger	7	
		Overflater gulv	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Innredning	8	
		Avløpsrør	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - med tilkomst fra gang		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
		Ildsteder inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 2. Etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
2. Etasje	115	115	0	Gang, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom	-
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>0</b>		

## Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 16 m<sup>2</sup>, 1 bod på loft oppmålt til ca 2 m<sup>2</sup> og 2 boder på loft med skråtak (gulvflater er målt til ca 3 og ca 7 m<sup>2</sup>). Bodene 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 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.

Hvis den bygningspsyndige 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

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 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 bygningspsyndiges 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

## Bad - med tilkomst fra gang

Baderom oppgradert i 2016 (i følge huseier).  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servanter med ett-greps armatur.  
Vegghengt benkeplate med nedfelt utslagsvask, ett-greps armatur og innredning med dører under benkeplate.  
Speil og stikkontakt over servant.  
Dusjnise med glassvegg.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordeleskap for rør-i-rør system.  
Varmtvannsbereder plassert under benkeplate.

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

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

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik (piggmåling: 9 vektprosent).
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Vanninstallasjonen er ikke utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
	Overflater vegger	Det registreres åpninger rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke vannsikker mot eventuelle lekkasjer.
	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.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert sprutsikring i våtsone rundt utslagsvask. Området er ikke beskyttet mot vannsøl. Tiltak anbefales.

# Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra 2007.  
Innredning med glatte fronter.  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med gummifliser.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur.  
Fliser 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

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Overflater gulv

Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatemateriale.

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.  
Observasjonene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Innredning

Fuktskjolder/merker på benkeplate. Forholdet er av estetisk karakter.

Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

# Toalettrom (Ikke våtrom) - med tilkomst fra gang

---

Gulvflater belagt med gummifliser.  
Malte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servant med to-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

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

## TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Sanitærutstyr / innredning

Toalett er ikke tilstrekkelig festet. Tiltak må påregnes.

Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.




## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med heltre gulv gummifiser.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt mur.  
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.  
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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


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

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.  Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Observasjonene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

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

---


Skorstein fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres enkelte små riss/sprekker på skorsteinen i stue. Forholdet bør undersøkes nærmere, tiltak må påregnes.
	Ildsteder inne i boligen	Sprekk i ildfast steinplate, inne i peisovnens forbrenningskammer. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig person anbefales.

## Etasjeskiller - 2. Etasje


---


Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i stue og på soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 27 mm i stue, og 20 mm på soverom.  Til informasjon: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
---	-----------------	--

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap, bak luke i gang og bak luke på toalettrom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 115L (fra 2016) plassert under benkeplate på bad.  
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TG 2**

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

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,48 - 2,51 meter og på bad er takhøyden målt til 2,33 meter.

## Radon

 **TGIU** Radon


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

## Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 1, 2 og 5 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.  
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider 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 - Rømningsveier - Brannskiller

### Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Til informasjon:

Det foreligger vedtak fra sameiet om å bytte alle entrédører til leilighetene, med dører som tilfredsstillers dagens krav til lydtetthet og brannsikkerhet.

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med ukjente kvaliteter vedrørende brannklasse og lydklasse.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2011).

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2014 og 2018) utvendig kledd med metallplater.

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

Dører

### TG 2 Vinduer

Vinduer på soverom mot sørøst tar i karmen og er vanskelige å lukke/stenge. Tiltak må påregnes.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger 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

Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Fremlagt, vedrørende installasjon av AMS-måler, datert 06/11/2018.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt dokument.

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 25/08/2022.

## 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 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 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 benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 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, inneklima, 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 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.