

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fredlundveien 17
5073 BERGEN
Gnr./Bnr.: 18/350
Seksjonsnr. : 3
Bergen kommune

Areal

Leilighet i småhus
Bruksareal: 91 m² (P-rom: 91 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 10.10.2022

Bygnings sakkyndig selskap

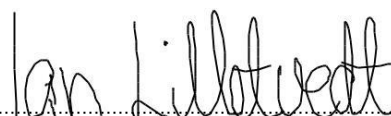
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ian Lilletvedt

Mobil: 92863723

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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	10.10.2022
Referansenummer	15023956
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0083/22
Hjemmelshaver/selger	Jonas Bogen Granøien/Vilde Holand Juberg
Bygningssakkyndig inspektør	Ian Lilletvedt
Tilstede på befaringen	Jonas Bogen Granøien og Vilde Holand Juberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	18.10.2022 17.52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fredlundveien 17
Postnummer/sted	5073 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	18/350
Seksjonsnr.	3
Borettslag / Sameie	Sameiet Fredlundsveien 17
Tomt	Eiet tomt: 499 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i småhus	1898		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Fredlundsveien 17 beliggende på Årstad, Bergen kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, platting, diverse beplantninger, plenarealer, støpte veier og trapper, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser. Egen inngang.

Boligbygg oppført i 1898. Grunnmur av naturstein (pusset). Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med skiferstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i badrom. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og 2. etasje (samt loft).

Adkomst til leiligheten via egen inngang.

Leiligheten består av: Entré/trapp, gang/trapp, vaskerom, bad, stue/spisestue/kjøkken og 3 soverom.

Leiligheten disponerer:

1 utvendig bod oppmålt til ca 7,6 m².

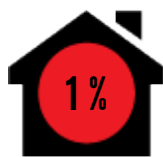
Sammendrag av boligens tilstandsgrad



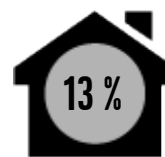
TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Med tilkomst fra gang.		Overflater gulv	7	
Vaskerom - Med tilkomst fra trapp.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - 1. og 2. etasje		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Annet	9	
Loft - innredet - Gang/trapp		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / råloft - Kaldloft		Ventilasjon	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
		Annet	10	
		Overflater vegger/undertak	10	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	14	
		Alder	14	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk - Frittstående utebod.		Frittstående byggverk	14	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet i småhus

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	4	4	0	Entré/trapp.	
2. etasje	87	87	0	Gang/trapp, vaskerom, bad, stue/spisestue/kjøkken og 3 soverom.	
SUM	91	91	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 utvendig bod oppmålt til ca 7,6 m². Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer parkeringsmulighet på felles tomt.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca 50,0 m². Grunnet lav takhøyde er ikke loftet målbart.

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 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

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 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

Bad - Med tilkomst fra gang.

Baderom oppgradert i 2020 (i følge tidligere huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med stikkontakt over servant.
Dusjnische med vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

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

Overflater himling - Overflater vegger - 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

TG 2

Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (mot yttervegg). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Til informasjon:



Det er utført fuktsøk med egnet instrument i dusjsonen. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

Vaskerom - Med tilkomst fra trapp.

Vaskerom oppgradert i 2020 (i følge tidligere huseier).
Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Varmtvannsbereder - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har ingen ventilasjon. Ventilering ved å åpne vindu må påregnes.
	Overflater vegger	Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Årsak er ukjent. Fornying av fuger må påregnes.
 TGIU	Overflater gulv	Gulvet er ikke undersøkt grunnet størrelsen på rommet og inventar.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	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 konstruksjon	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (mot yttervegger). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Til informasjon: Rommet blir ikke utsatt for bruksvann og har et rørsystem som synliggjør eventuelle lekkasjer.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fall på gulvet grunnet størrelsen på rommet og inventar. Ikke undersøkt. Til informasjon: Det er registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Ikea kjøkkeninnredning fra 2020/2021.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper med fuktsensor, for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner (Ref. TEK10).
---	---------	---

	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.
--	-----------------	--

Øvrige rom - 1. og 2. etasje

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

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

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

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.
---	-----------------	--

	Innerdører	Enkelte dørblad kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
--	------------	--


	Annet	Deler av 2. 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.
--	-------	---

Loft - innredet - Gang/trapp

Deler av loftet er innredet, mens deler av loftet er et kaldtloft.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca 50,0 m². Grunnet lav takhøyde er loftsetasjen ikke målbar.
Gulvflater belagt med heltre gulv.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv




 TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, 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.
---	-------------------------	---

Loft - uinnredet / råloft - Kaldtloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.
Adkomst via dør.
Gulvet er kledd med panelbord.
Synlige taksperre.
Sutaksbord i himling.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Statikk

 TG 2	Ventilasjon	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning. Tiltak må påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Avstanden mellom taksperrene er mer enn 60 cm og det er ukjent om konstruksjonen vil kunne bære en rehabilitering av yttertaket med en annen type utvendig tekking. Forholdet er ikke undersøkt i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales. Sutaksbordene er overmalt. konsekvens er at treverket ikke får puste optimalt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Annet	Symptomer på stripet borebille registreres (sannsynligvis eldre angrep). Forholdet kan tyde på forhøyet luftfuktighet på kaldtloftet. Eksakt årsak er ukjent, men kan være et resultat av luftlekkasjer fra underliggende varme rom, eller at ventilasjonen av kaldtloftet ikke er tilstrekkelig. Tiltak anbefales.
 TG 3	Overflater vegger/undertak	Moderate tegn til fuktmerker og råteskader observeres stedvis på taktro og taksperre (malte overflater). Eksakt årsak er ukjent. Det ble målt betydelige forhøyede fuktverdier i taktro (piggmålinger: 25,4 - 27,0 vektprosent). Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran ble ikke kontrollert grunnet redusert tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappene har ikke håndløper på begge sider.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trapp (til loft) har fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Rekkverkene er for lav i følge dagens forskriftskrav.
Av disse grunner oppfyller ikke trappene dagens krav.

Etasjeskiller - 2. etasje

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



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 16 mm.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
Entré i 1. etasje er ikke målt.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 227L (fra ca. 2020) plassert på vaskerom.
Mekanisk avtrekk på baderom med avtrekksvifte.



TG 0 og 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) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)


P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 1,76 - 2,79 meter og på bad er takhøyden målt til 1,76 - 2,76 meter (stedvis skråtak).

Radon


Radonmålinger

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

 Radon | Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Elektrisk anlegg


Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkken.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

 TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2 Fasader inkl. kledning | Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde, og det ble observert enkelte råteskader. Tilstanden tyder på behov for tiltak.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Lufte- og dreneringspalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Tiltak anbefales.

 TGIU Konstruksjon | Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra ukjent årstall).
Takvindu med karmen av plast, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

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

Vinduer - Dører

 **TGIU** Takvinduer | Takvindu er ikke inspisert grunnet ingen tilkomst. Undersøkelse anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med skiferstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av sutaksbord.
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU** Helhetsvurdering | Ingen tilkomst til taket. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.


 **TG 2** Helhetsvurdering | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i pusset natursteinsmur.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

Fundamenter

 **TGIU** Grunnmur | Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn | Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Tilnærmet flat tomt i to nivåer til skrånende tomt.

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

Vann fra yttertak og bortledning

TG 2

Utvendig terreng, inkl
fuktsikring av grunnmur

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren (betongplattning). Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Grunnmuren har ingen synlig utvendig fuktsperre. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i vegger og gulv mot grunn under bakkenivå.

Alder

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong, stein, naturstein og betongblokker.

TG 2

Forstøtningsmurer

Enkelte forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.

Stikkledninger og tanker

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

TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

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

Frittstående byggverk - Frittstående utebod.

Frittstående utebod.
Bygning i betongblokker og trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 7,6 m².
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

TG 2

Frittstående byggverk

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Kan gi forkortet levetid på ytterkledningen. TG2 er valgt basert på ovennevnte forhold. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende prosjektering av konstruksjoner og utførelse av tømrerarbeider (datert: 07.01.2021). Fremlagt, vedrørende sanitærinstallasjoner (datert: 11.01.2021). Fremlagt, vedrørende installasjon av leilighet (Datert: 28.01.2020).
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.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 14.10.2022.

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 murfater (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.

Bilder



Bad - [Sluk i badegulv]



Bad - [Vann-fordelerskap på bad]



Vaskerom - [Sluk i vaskeromsgulv]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Kurs nr.	Beskrivelse	Vern	Amp.	Karr.	Jordfeil bryter	Kabel mm ²	Ref inst.
1	Hovedskring ledighet	Aut.	32			3x10	
2	Platetopp	If aut.	25	C	30mA	2x6	A ₁
3	Stekovn	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
4	Oppvaskmaskin og micro	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
5	Kjølken	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
6	Stue og røykvarsler	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
7	Bad og soverom 1-2-3	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
8	Tøketrommel og vaskerom	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
9	Vaskemaskin	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁
10	VVB og loft	If aut.	16	C	30mA	2x2,5	A ₁

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]