

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Blindheimsvegen 280  
5131 NYBORG  
Gnr./Bnr.: 204/44  
Bergen kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 221 m<sup>2</sup> (P-rom: 167 m<sup>2</sup>/S-rom: 54 m<sup>2</sup>)  
Garasje  
Bruksareal: 36 m<sup>2</sup> (P-rom: 0 m<sup>2</sup>/S-rom: 36 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 07.03.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41 41 41 28

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Atle Kallestad

Mobil: 41372423

# 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 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	07.03.2023
Referansenummer	15027838
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0005/23
Hjemmelshaver/selger	Eldar Dalland/Karoline Bødtker
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Eldar Dalland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	17.03.2023 17.54

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Blindheimsvegen 280
Postnummer/sted	5131 NYBORG
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	204/44
Tomt	Eiet tomt: 1235 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1958	1991	
Garasje	1990		

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Blindheim, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier. Frittstående garasje fra 1991. Lader for elbil montert.

Boligbygg oppført i 1958 med tilbygg fra 1991. Grunnmur av betong med sparestein. 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. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelder. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i i bad i 1. etasje og entrè i underetasje. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:  
Underetasje: 3 kjellerrom, teknisk rom, entrè og gang.  
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, gang og bod.  
Loftetasje: 3 soverom, loftstue og omkleddingsrom.  
Utgang fra kjøkken til balkong.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



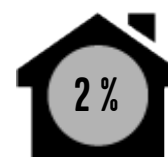
TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Helhetsvurdering	9	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
Loft - uinnredet / råloft		Ventilasjon	10	
		Kontroll av diffusjonssperre	10	
		Inspeksjonsmulighet	10	
		Annet	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	Kr 10 000 - 50 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - 1.Etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	11	
Radon		Radon	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Takvinkel/Takform	13	
		Inspeksjonsmulighet	13	
		Gesimsløsninger	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
		Septiktank	14	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	15	Kr 50 000 - 100 000

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	70	17	53	Gang og entrè	3 kjellerrom og teknisk rom
1.Etasje	92	91	1	Stue, kjøkken, gang og bad	Bod
Loftetasje	59	59	0	3 soverom, omkleddingsrom og loftstue	
<b>SUM</b>	<b>221</b>	<b>167</b>	<b>54</b>		

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Garasje	36	0	36		Garasje
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>		

## Kommentarer til areal

Loftetasje har gulvflate på ca 77 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 59 m2.

Bare deler av arealene til bod under trapp er vurdert som S-rom, grunnet lav romhøyde.

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.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Omkleddingsrom er i denne rapporten vurdert som P-rom, basert på skjønnsvurderinger vedrørende dagens bruk.

## 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 bod 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygnings sakkyndiges valg.

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

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

# Rapport

## Bad - 1.Etasje

---

Baderom oppgradert i 2023.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap.  
Dusjnische med glassvegg.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtreksventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.

### TG 0 og 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 dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

### Fukt i tiliggende 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: 10,9 vektprosent)

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra 2014.  
Innredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner




## Øvrige rom

Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Varmepumpe samt peisovn i stue.


### 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)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.
	Annet	Bod under trapp er ikke ferdigstilt med plateledning. Tiltak må påregnes.

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

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.  
Gulvflater belagt med laminat og synlig betong.  
Gulvvarme i entré.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og synlig betong.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.


 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater i kjellerrom bærer preg av alder/slitasje. Deler av overflatematerialene i underetasje er fjernet (primærkonstruksjonen er synlig). Gjeldende bygningsdeler fremstår som uferdig og det gjenstår arbeid. Tiltak må påregnes. Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at fuktskade allerede er påvist på annen måte. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen). For å danne seg et mer komplett bilde av årsak og skadeomfang, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.
---	------------------	---

## Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.  
Loftsetasjen har en gulvflate på ca 77 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 59 m2.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Punktet må og sees i sammenheng med uinnredet loft. Lite ventilasjon i etasjen.

## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.



Adkomst via takluke og stige.

Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.

Synlige taksperrer.

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

Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Statikk

 TG 2	Ventilasjon	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Forholdet kan føre til økt fukt påkjenning. Tiltak må påregnes.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det observeres tegn til utettheter i dampsperran mot kald sone. Stikkprøveprinsippet ble benyttet (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass). Konsekvens er fare for kondensering. TG2 er satt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.
	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Annet	Det observeres ventilasjonskanaler som vurderes å være asbestholdige. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis røret blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer må benyttes.
 TG 3	Konstruksjonsoppbygging	Synlige fuktmerker på taktro er registrert. Det ble målt med pigg i taktro, og det registreres fibermetning/høyt fuktinnhold. Eksakt årsak er ukjent, men kondensering pga lite ventilasjon vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Ukjent om følgeskader i takkonstruksjonen er oppstått. Fuktskade er påvist. Tiltak anbefales innen kort tid. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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

Elementpipe fra 1991 og skorstein fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein fra byggeår har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.
---	----------------------------	---

## Innvendige trapper

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav.
---	--------------------	--

## Etasjeskiller - Underetasje

---

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i entrè, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm.

## Etasjeskiller - 1.Etasje

---

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 11 mm i stue, og 12 mm i kjøkken.

## Etasjeskiller - Loftetasje

---

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i loftstue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm.

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

---

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er plassert i kjellerrom.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor i teknisk rom.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom.  
Varmtvannsbereider på 282L (fra 2017) plassert på teknisk rom.  
Varmepumpe i stue.



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 - Stakeluke - Avløpsrør.  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

## P-ROM

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,28 meter og i entrè er takhøyden målt til 2,24 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,30 og 2,37 meter (2 forskjellige takhøyder i stue) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,36 meter.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,49- 2,32 meter (skråtak).

## Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.  
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ifølge huseier er alt av elektrisk anlegg installert i 2017, 2018 og 2020.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet.  
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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 0 og 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 0 og 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket, men eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1985).  
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2017 og 2020).  
Takvinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

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



Vinduer - Takvinduer - Dører

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra ca 1990 ifølge huseier.  
Pusset pipe.  
Fotbeslag i bly.  
Renner og nedløp i plast.


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

Konstruksjon - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.
	Takvinkel/Takform	Takkonstruksjonen viser mindre tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Kun østsiden av taket var synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekningen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Skorsteiner over tak	Skorstein er ikke undersøkt på grunn av at det ikke var tilkomst til taket. Tilstand/utførelse er ukjent.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til sørvendt balkong på ca 40 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Helhetsvurdering	Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Tiltak må påregnes. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift. Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid.
---	------------------	--

## Grunnmur, fundamenter


Boligen har grunnmur i betong med sparestein.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

 **TGIU** Byggegrunn | Byggegrunnens oppbygning er ukjent.


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er overskredet. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringen i denne bygningen vurderes til å være passert anbefalt brukstid og det påvises tegn til fuktproblemer. Det må påregnes kostnader for utbedringer/utskiftninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.


## Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong og stein.

 **TG 2** Forstøtningsmurer | Sprekker og tegn til skjevsetninger observeres på forstøtningsmur på bakside og fremside av bolig. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.  
Forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borrehull.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.  
Privat septiktank.

 **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.  
Septiktank | Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Frittstående byggverk

Frittstående garasje fra ca 1990 ifølge huseier.  
Bygning i tre og betongkonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca 36 m<sup>2</sup>.  
Fasaden er kledd med liggende trekledning.  
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med takstein.  
Konstruksjonen er uisolert.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Stedvise riss/sprekker i gulv er observert. Skeivheter i tak og veggkonstruksjon på sørvestre hjørne. Kan tyde på setningssskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG3 er valgt basert på ovennevnte forhold.  
Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn (dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen). Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. Tiltak må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt vedrørende oppgradering av bad. Datert 06.03.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt vedrørende flytting av sikringssskap. Datert 29.10.2018
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Fremlagt dokumentasjon (med forhøyet innhold av kalk og mangan), datert 20.01.2020.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert 12.03.2023.

## 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 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:

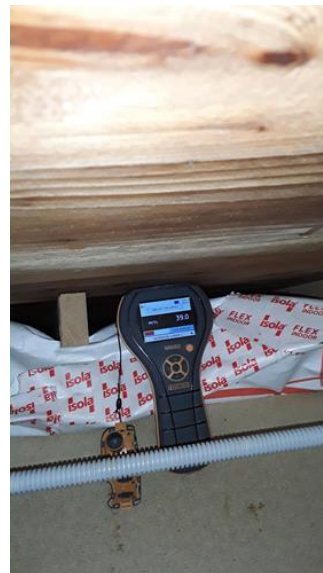
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningssskader, 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.





Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmerker taktro]



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmåling i taktro]



Kommentar - [Sikringsskap]

**B.E.A. OFFSHORE**

Blindheimsgaten 30B, 5131 NYBORG  
 Telefon: 99 81 13 19  
 Mobil: 99 81 02 02  
 E-post: Anticimex@bea.no  
 Org.nr.: 909880117  
 www.beaoffshore.no

1/2019 1/2019 1/2019 1/2019 1/2019 1/2019

Kurs nr	Kursbeskrivelse	Lengde på kurs	Sikring Ampere	Diransj Forlegg	Kabeltype Tverrsnitt
1	Oppvaskings		63		3x16mm <sup>2</sup>
2	Oppvaskings				3x16mm <sup>2</sup>
3	Oppvaskings		25A		2x4mm <sup>2</sup>
4	Oppvaskings		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
5	Vaskemaskin		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
6	Tørketrommel		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
7	V.V.B.		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
8	Såkk kjøkken		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
9	Såkk kjøkken		16A		2x1.5mm <sup>2</sup>
10	Såkk kjøkken		16A		2x1.5mm <sup>2</sup>
11			10A		10A
12	Brannpumpe		10A		10A
13			10A		10A
14	LysSokk Sov 1x2 Loh		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
15	LysSokk Sov 1x2 Loh		16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
16			16A		16A
17			16A		2x2.5mm <sup>2</sup>
18			16A		16A
19			25A		2x4mm <sup>2</sup>
20			15A		15A
21			15A		15A
22			15A		15A
23			15A		15A
24			15A		15A
25			4A		4A
26					
27					
28					
29					

Kommentar - [Kursoversikt]



Blindheimsvegen 280  
selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

# Verdibevis

for Blindheimsvegen 280

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Våtrom	Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade i nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket.	Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Bad - 1.Etasje.



## Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 07.03.2023 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.

