

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Liakroken 22  
5132 NYBORG  
Gnr./Bnr.: 207/154  
Andelsnr. : 82  
Bergen kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 99 m<sup>2</sup> (P-rom: 99 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 21.04.2023

## Bygnings sakkyndig 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: Andreas Lance Landsvik

Mobil: 45472955

# 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 trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	21.04.2023
Referansenummer	15029832
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0020/23
Hjemmelshaver/selger	Lousin Bedros Arabatlian/Sebouh Gahvejian
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Lance Landsvik
Tilstede på befaringen	Lousin Bedros Arabatlian
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	24.04.2023 15.51

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Liakroken 22
Postnummer/sted	5132 NYBORG
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	207/154
Andelsnr.	82
Borettslag / Sameie	Lid Borettslag
Tomt	Eiet tomt

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lid Borettslag beliggende i Åsane, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, grus, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, blomsterkasser, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 1980. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: entré, gang, omkleddningsrom, toalettrom, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt, med muligheter for lading av elbil.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



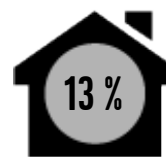
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - med tilkomst fra gang og soverom		Vannrør	7	
		Overflater gulv	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Vaskerom - med tilkomst fra gang		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - med tilkomst fra entré		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Innerdører	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3. Etasje	99	99	0	Entré, gang, omkleddingsrom, toalettrom, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.	-
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>0</b>		

## Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 4 m<sup>2</sup>.  
Boden 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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

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

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med 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 og soverom

Baderom oppgradert i 2017 (i følge huseier).  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys over servant.  
Vegghengt baderomsmøbel med dører.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber og rør-i-rør-system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtrekksventil på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til 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

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 millimeter, og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikkerhet.

### TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.

Avløpsrør (ink. sluk)

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



TG 2: Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

# Vaskerom - med tilkomst fra gang

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur.  
Vegghengt og gulvstående møblelement med dører.  
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtrekksv ventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Tørkeskap.

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

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


 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Overflater vegger	Det registreres åpninger rundt vannrør i veggen under utslagsvask. Løsningen er ikke vannsikker mot eventuelle lekkasjer.
	Overflater gulv	Gulvbelegg har høy slitasegrad og er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tilstand/tettefunksjon er ukjent.  Det er ikke etablert sprutsikring i våtsone rundt utslagsvask. Området er ikke beskyttet mot vannsøl. Tiltak anbefales.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 7 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Det er stedvis fall mot døren på gulvflater utenfor dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tiliggende arealer til våtrommet og forårsake fuktskader.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjon	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



# Kjøkken

---

Innredningen er fra ukjent årstall.  
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Microbølgeovn i overskap.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater og takplater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

 **TG 2** Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.


Innredning | Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

 **TGIU** Avløpsrør | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

# Toalettrom (Ikke våtrom) - med tilkomst fra entré

---

Flislagt gulv.  
Tapetserte veggflater.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.

 **TG 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 | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Vanninstallasjonen er ikke utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

 **TGIU** Avløpsrør | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, malte tapetserte flater, malt panel, takplater og malt mur.

Profilerte innerdører, 1 glatt innerdør.


Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

Varmepumpe i stue.

Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

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

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under enkelte innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes.
	Innerdører	Dørbladet på toalettrom kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Dette gjelder også soverommene med tilkomst fra gang.

## Etasjeskiller - 3. Etasje

---

Etasjeskiller av betong.

Følgende rom er målt: Stue og gang.

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

Skjevhetmåling


## 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 kobber.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekraner er plassert på vaskerom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Varmepumpe i stue.  
Mekanisk avtrekk (fra ukjent årstall) på kjøkken og våtrom. Anlegget er felles for bygningen.

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

Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) | Ifølge huseier er det foretatt service på varmpumpe i 2021.

 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.

 TGIU Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Skjulte avløpsrør er av ukjent type og tilstanden er ikke kjent. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Ukjent alder tilsier at bygningsdelens forventede gjenværende levetid også er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,41 - 2,50 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

## 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.  
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: ikke kjent  
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 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 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.

## Dører og vinduer

---


Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2006 og 2017) utvendig kledd med metallplater.  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2006) utvendig kledd med metallplater.

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca 11 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og fasadeplate.  
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

 **TG 2**      Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra gjeldende forskrift.

## 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 fakturaer vedrørende oppussing av bad, datert 2017.

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 22/11/2017.

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 relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert 21/04/2023.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

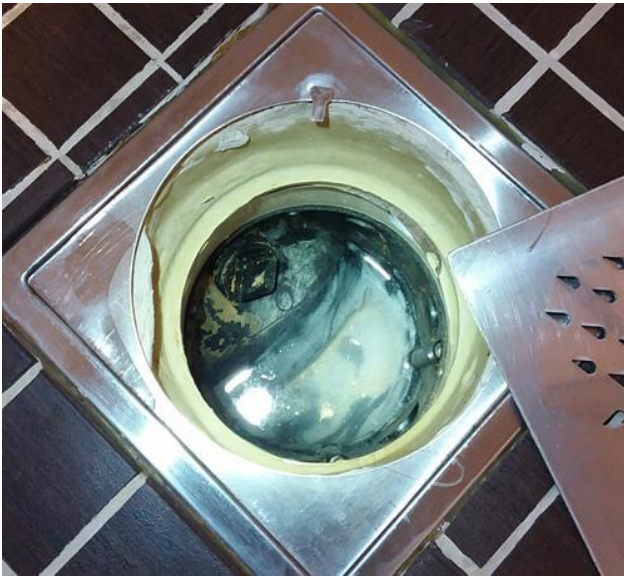
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, 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 fuktøk og skjvhet 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.



Bad - [Sluk på bad]



Vaskerom - [Sluk på vaskerom]

Kurs nr:	Går til:	Sikring	Tverrsnitt:
OV	Overbelastningsvern/hovedbryter	40A/2	PN 2X10mm <sup>2</sup>
OSV	Overspenningsvern	8/20 - 275V	RK 2X10mm <sup>2</sup>
K1	Lys+stikk+varme i klebod og kjøkken	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K2	Lys+stikk+varme i entré, WC, soverom 2 og 3	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K3	Lys+stikk+varme i stue	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K4	Lys+stikk+varme på bad, vaskerom og soverom 1	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K5	Stikk til oppvaskmaskin	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K6	Stikk til vaskemaskin på bad	15A/K/2/30mA	PN 2X2,5mm <sup>2</sup>
K7	Stikk til komfyr	25A/C/2/30mA	PN 2X6mm <sup>2</sup>

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]