

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kristian Bings vei 17
5073 BERGEN
Gnr./Bnr.: 159/923
Seksjonsnr. : 4
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 98 m² (P-rom: 98 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 24.05.2023

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.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 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	24.05.2023
Referansenummer	15031355
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0021/23
Hjemmelshaver/selger	Eivind Eriksen Eide/Bjørn Eriksen Eide
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Bjørn Eriksen Eide
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	25.05.2023 16.56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kristian Bings vei 17
Postnummer/sted	5073 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	159/923
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 945 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1957		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Kristian Bings vei 17 beliggende på Årstad, Bergen kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med diverse beplantninger, plenareal og diverse støttmurer. Felles trappeoppgang.

Boligbygg oppført i 1957. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og loftetasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Leiligheten består av:

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

Loftetasje: Loftstue og soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak (gulvflate er målt til ca 6,5 m²).

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
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	7	
Kjøkken		Vannrør	7	
		Avløpsrør	7	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
Etasjeskiller - 1.Etasje		Skjevhetmåling	8	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Brann		Brannsløkkingsutstyr	10	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Takvinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.Etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom	
Loftetasje	31	31	0	Loftstue og soverom	
SUM	98	98	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak (gulvflate er målt til ca 6,5 m²). Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

Loftetasje har gulvflate på ca 44 m². Grunnet skråtak har loftetasjen et måleverdig areal på 31 m².

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

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Flislagte vegger og malte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderoms møbel med dører.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av at bygningsdelen er vurdert til å være i slutten av sin forventede levetid. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved dør. Eksakt årsak er ukjent. 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. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Vanninstallasjonen er ikke utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. 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. Basert på våtrommets slitasegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent. Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes.

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater og takplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning - Innfelle/gjennomgående installasjoner



TG 2

Vannrør


Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.


Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom


Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater, veggplater og takplater.
Profilerte innerdører.
Varmepumpe samt peisovn i stue.

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

 TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i gjeldende rom. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

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

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Etasjeskiller - 1.Etasje

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

 TG 2 Skjevhetmåling | Det er registrert skjevheter i stue og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm i stue, og 13 mm i soverom.

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 20 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Leilighetens stoppekran er plassert i bod på loft.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 1994) plassert bod i loftetasje.
Varmepumpe i stue.



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 2023.



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det
som er inkludert i andre
rom)

Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

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

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,45 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,51 meter.
Loftetasje: Takhøyden målt til 0,12 - 2,45 meter (skråtak).

Radon



TG 2

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 bygningssakkyndige 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.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp 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

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann



TG 1

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

Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



TG 3

Brannslukkingsutstyr

Det er ikke godkjent brannslukkingsutstyr i boligen.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent eksakt årstall).

Takvinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent eksakt årstall).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra ukjent eksakt årstall).



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Takvinduer

Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører

Balkongdør i stue: Punktert rute og striper i glass. Tiltak må påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca 9,4 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. 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	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 22.05.2023.

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 bruksslitasje. 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 observasjon, 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.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Service-Elektrikeren as
AUTORISERT ELEKTROINSTALLATØR

Adresse: Nygårdsgaten 49
Postboks: 5098 Bergen
Tlf: 55 21 05 70
Vakt tlf: 55 21 05 70

elfag

Kursfortegnelse for: Eldar Bråten

Kurs nr.	Slutning korr.	Leide, amp. Type	Lengde (m)	Forkg. måler
1	Hovedsløring	50A	2x16"	
2	Jordfeilbryter	63A	2x16"	
3	Kømfyr	20A	2x4"	
4	Lys og stikk. loft	16A	2x2,5"	
5	Lys og stikk. stue og kjøkken	16A	2x2,5"	
6	Stikk. vaskemaskin og tørketrommel	16A	2x2,5"	
7	Lys og stikk. soverom/gang og varmekabel på bad	13A	2x1,5"	
8	VVB	13A	2x1,5"	
9	Stikk kjøleskap	13A	2x1,5"	

BREKKNYTTING FOR JORDFEILBRYTER/JORDFEILVARSLER:
Ved en jordfeil i den installasjon, vil den fra jordfeilbryteren ha et blysignal og se et lysignal. Du kan da først prøve å finne feilens årsak. Trykk inn resetknappen for å fjerne blysignal, lysignalet vil være det til feilen er fjernet. Følg denne brokrettsboken for feilfinding. Ta en oppmerksomhet på sikkerhetsreglerne til feilens opphevelse. Når feil er lokalisert kan den fjernes. Sett på nytt alle kursene igjen. Gå til det aktuelle stedet med feil (se kursfortegnelsen i skapet), begyn med å trekke ut alle apparater, strø av avbrottskilt. I skapet vil blyretningen bli avbrottskilt og apparatet med feil. Hvis ikke denne løsningen løser feilen kan feilene ligge i den faste installasjonen, og da bør kontakte Service-Elektrikeren as på telefonnum 55 21 05 70. Jordfeilbrytere skal testes i gang per år. Trykk på resetknappen og se at blyretningen har av, samt at blyretningen på lyset.

TELE - DATA - AUTOMASJON - ELEKTRO

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]