

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grunnane 29
5251 SØREIDGREND
Gnr./Bnr.: 37/294
Seksjonsnr. : 27
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 79 m² (P-rom: 75 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 28.04.2023

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: 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	28.04.2023
Referansenummer	15029979
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0015/23
Hjemmelshaver/selger	Johan Evan Thore Lefverman
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Lance Landsvik
Tilstede på befaringen	Leietakere
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	11.06.2023 17.43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grunnane 29
Postnummer/sted	5251 SØREIDGREND
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	37/294
Seksjonsnr.	27
Tomt	Eiet tomt: 10305 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Radialen Terrasse beliggende på Søreide, Bergen kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, støpte veier og trapper og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og murpuss. Etsjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: entré, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 2,5 m². Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

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 stue		Overflater vegger	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	79	75	4	Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom	Bod
SUM	79	75	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 2,5 m².
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 utføring) 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 boden 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 byggteknisk 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 stue

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

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

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

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsoner. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. (Relativ fuktighet ble målt til 55,6 prosent, ved 21,0 grader celcius)
--	----------------------------------	--

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted og viser en høydeforskjell på 11 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted og viser en høydeforskjell på 22 mm. Til informasjon: det er 2 sluk i gulvet på badet.
--	--------------------	---

	TG 2 Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt.
--	------------------------	--



	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.
--	---	---

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Ventilasjon	Delvis defekt ventilator. Utskiftning/repasasjon må påregnes.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper og skader i gulvets overflatemateriale.
 TGIU	Varmtvannsbereder	Se punkt "Varmtvannsbereder" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.
Elektrisk oppvarming.

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)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes.
 TGIU	Annet	Deler av overflatene i leiligheten var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar.


Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og entré.

 **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)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder (ukjent størrelse og alder) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

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

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Det registreres kondens på kalde vannrør i fordelerskapet. Forholdet vurderes ikke til å medføre store konsekvenser for bygningsdelen i seg selv, men tyder på at ventilasjonen i rommet ikke er tilstrekkelig. Forholdet bør holdes under oppsikt. Tiltak kan bli nødvendig.

 **TGIU** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert under kjøkkenbenk). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,28 - 2,50 meter og på bad er takhøyden målt til 2,27 meter.

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.

Sikringsapparat med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger/leieboer:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2003
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: oppvaskmaskin har nedsatt effekt



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det kan ikke verifiseres om varmtvannsbereder har fast tilkobling eller er koblet med stikkontakt (konsekvens ved kobling med stikkontakt er fare for varmgang).

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat som har gått ut på dato.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - 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 byggeår).
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Vinduer



TG 2

Dører

Terrassedør i stue: Døren har stedvis høy slitasje og delvise skader. Døren har skadet pakning med mulige utettheter. Tiltak bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvestvendt markterrasse på ca 36 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,13 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og en utvendig bod på ca 3 m².

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU Fundamenter | Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

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	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert 26/04/2023.

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 kjøperen 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 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 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, innredningsmulighet (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 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.



Bad - [Sluk]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kondens på vannrør i fordelerskap]

Kurs nr.	Sikring Amp.	Karakteristikk for type: Rafalun Terrasse BLOKK B - Leilighet nr 183	Risiko-klassen	Kabel-størrelsen
1	20	Kjøleluft		2 x 4
2				
3	16	Vaskemaskin		2 x 2,5
4				
5	16	Oppvaskemaskin, vaskesylende		2 x 2,5
6				
7	16	Vann / Vvs System		2 x 2,5
8				
9	16	Bad / vassanett		2 x 2,5
10				
11	16	Gang, Bad / vassanett		2 x 2,5
12				
13				
14	63	Jordfeilbryter		2 x 16
15				
16	16	VVS		2 x 1,5
17				

Brukerveiledning for Jordfeilbryter
Funksjonsbeskrivelse:
 1. Hvis jordfeilbryteren er aktivert, er den rødt.
 2. Hvis den ikke rødt, er jordfeilbryteren deaktivert.
Hvis jordfeil oppstår:
 A. Hvis jordfeilbryteren er aktivert, skal du trykke på "TEST" eller "RST" knappen. La dette apparatet være deaktivert i 1-2 min.
 B. Hvis jordfeilbryteren er aktivert, skal du trykke på "TEST" eller "RST" knappen. La dette apparatet være deaktivert i 1-2 min.
 C. Hvis du ikke kan trykke på "TEST" eller "RST" knappen, skal du kontakte en autorisert elektriker.
 D. Hvis du ikke kan trykke på "TEST" eller "RST" knappen, skal du kontakte en autorisert elektriker.
NTB! Jordfeilbryter må brukes minst en gang pr. år! (Se funksjonsbeskrivelse)
 Jordfeil kan forårsake brann og berøringsskade, og skal utbedres av autorisert Elektrikereinstallasjon!

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]