

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Saksarlia 29
5253 SANDSLI
Gnr./Bnr.: 38/286
Bergen kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 153 m² (P-rom: 152 m²/S-rom: 1 m²)

Befaring

Befaringsdato: 14.06.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: 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 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	14.06.2023
Referansenummer	15032143
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0028/23
Hjemmelshaver/selger	Arild Grov/Randi Vee
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Arild Grov/Randi Vee
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	21 °C
Rapportdato	19.06.2023 21.35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Saksarlia 29
Postnummer/sted	5253 SANDSLI
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	38/286
Borettslag / Sameie	Fjæreide
Tomt	Eiet tomt: 170 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1988		

Byggemåte

Rekkehus beliggende i Saksarlia, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med belegningsstein, diverse beplantninger og terrasse på terreng. Egen garasje plass i felles garasjebygg med lader for elbil montert.

Boligbygg oppført i 1988. Grunnmur av betong. 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. Boligen har entrédør med glassfelte og elektrisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør med karme av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Rekkehus over 3 etasjer bestående av:

1. etasje: 2 soverom, entrè, gang, bad, bod, WC og vaskerom

2. etasje: Stue og kjøkken.

Loftsetasje: 2 soverom, gang og bad.

Utgang fra stue til balkong.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg 1 utvendig bod oppmålt til ca 3,8 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, 1. etasje		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Bad, loft		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.Etasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Yttertak		Tekking (undertak, leter og yttertekking)	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Alder	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Rekkehus

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.Etasje	57	56	1	2 soverom, gang, entrè, bad, WC og vaskerom	Bod
2. Etasje	58	58	0	Stue og kjøkken	
Loftetasje	38	38	0	2 soverom, gang og bad	
SUM	153	152	1		

Kommentarer til areal

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg 1 utvendig bod oppmålt til ca 3,8 m². Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Loftetasje har gulvflate på ca 42 m². Grunnet skråtak har loftetasjen et måleverdig areal på 38 m².

Arealet i kott på loft er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens arealberegning (gulvflate er målt til ca 2,2 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 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 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, 1. etasje

Bad fra byggeår med oppgraderinger utført i 2006 (i følge salgsoppgave).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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.
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. Fornyng av membran bør påregnes.
Fallforhold (gulv)	<p>Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.</p> <p>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 millimeter, og vurderes som ikke er tilstrekkelig i forhold til krav.</p> <p>Til informasjon: Det er registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.</p>
Avløpsrør (ink. sluk)	<p>Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.</p> <p>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.</p>
 TGIU Fukt i tilliggende 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.

Våtrom - Bad, loft

Bad oppgradert i 2006 (i følge forrige salgsoppgave).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Gulvstående servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med to-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - 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.

Ulyd av ventilasjonsvifte. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr / innredning

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

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. Fornying av membran bør påregnes.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 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.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med to-greps armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereeder plassert i hjørne.



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 registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Sluk er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. 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 slitasjegrad 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

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2007, med oppgraderinger utført i 2018 med glatte fronter.
Benkeplate av stein.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert kaffimaskin, stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin.
Fritthengende ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater og veggplater.
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


Sprekk i benkeplate ved koketopp.


Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.


 **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.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Vanninstallasjonen er ikke utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.
Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel, veggplater og skifer.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe samt peisovn i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og kan være svekket mot ytre påvirkninger. Forholdet bør holdes under oppsikt.
Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter.

Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca 42 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 38 m2.
Gulvflater belagt med malt parkett.
Vegg- og himlingsflater i veggplater og panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

TG 2 Konstruksjonsoppbygging Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør 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 2 Innvendige trapper Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av disse grunner oppfyller ikke trappen dagens krav.

Etasjeskiller - 1.Etasje

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

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

Etasjeskiller - 2.Etasje

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i kjøkken, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm.

Etasjeskiller - Loftetasje

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm.

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 kobberør.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad på loft.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2013) plassert på vaskerom.
Sentralstøvsuger plassert i kott på loft.
Varmepumpe i stue.
Mekanisk avtrekk på bad med avtrekksvifte.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



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.

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.



TGIU

Stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,36 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,37 meter.
2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter.
Loftetasje: Takhøyden målt til 0,78 - 2,49 meter (skråtak).

Radon

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

Radon



Radon

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

Elektrisk anlegg

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 bygningsfaglige 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 utvendig bod.
Boligen har hovedsakelig skjult 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 eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår med stedvise oppgraderinger på senere tidspunkt.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

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

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

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


 **TG 2** Fasader inkl. kledning

Bygningens ytterkledning/fasader har stedvise symptomer på slitasje og elde på bod, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tilstanden tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Vinduer med karmmer av tre, og to-lags glass, 4 stk (fra byggeår og 2005).
Vinduer med karmmer av tre, og tre-lags glass, 8stk (fra 2023).
Takvinduer med karmmer av plast, og to-lags glass (fra 2005).
Balkongdør med karmmer av tre, og tre-lags glass (fra 2023).
Balkongdør med karmmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

 **TG 2** Vinduer

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


Vinduer i loftetasje har mindre avstand fra gulv enn anbefalt, ved åpning av vindu er det fallfare. Tiltak anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Pusset pipe.
Renner og nedløp i plast.

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

Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. 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.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvestvendt balkong på ca 26,5 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord og teppe.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.
---	---	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra vaskerom til sørvestvendt markterrasse på ca 25,6 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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.
---	-------------	--

Grunnmur, fundamenter


Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.


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

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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

 **TG 2** Alder | Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Stikkledninger og tanker

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

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt vedrørende montering av varmepumpe og skifte av vinduer. Datert 24.01.2020 og 02.11.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt vedrørende vedlikehold av anlegg, belysning bad og WC, montering av elbillader og renovering av sikringsskap+div arbeider. Datert 20.04.2013, 01.06.2023, 29.22.2019 og 28.01.2021
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 07.06.2023.

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 slitasjoner 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 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, 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 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

		230 V TN					
		Forlegnings- og verndata			Kabeldata		
Kurs nr.	Tekst	Forlegning Korr. faktor	Kar	Merkestrøm	I _{Δn} mA	L m	Antall ledere / tverrsnitt
1	PLATETOPP	28	E	2.5	A	30	2 x 6
2	VVB	15	K	15	A	30	2 x 2.5
3	VASKEMASKIN	15	K	15	A	30	X
4	OPPVAKEMASKIN	15	K	15	A	30	X
5	VARMEPUMPE	15	K	15	A	30	X
6	STOVE LYS 2 LYS + STEVE + VENT	15	K	15	A	30	X
7	LYS VARME STOVE GÅNG SOL(P) LET	15	K	15	A	30	X
8	ROD UTE 18 VARME STOVE RAD. W. SOL(V)	15	K	15	A	30	X
9	LYS VARME STOVE LOFT	15	K	15	A	30	X
10	RINNETRAPP				A		X
11	OVERSPENNING (INNTAK)			63	A		3 x 16
12	OVERSPENNINGSVERN				A		X
13					A		X
14					A		X
15					A		X
16					A		X
17					A		X
18					A		X
19					A		X
20					A		X
21					A		X
22					A		X
23					A		X
24					A		X
25					A		X

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Våtrom - [Sluk bad 1. etasje]



Våtrom - [Sluk bad loft]