

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nordnesveien 56
5005 BERGEN
Gnr./Bnr.: 165/473
Bergen kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 135 m²

Totalt bruksareal (BRA): 135 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.04.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Atle Kallestad

Mobil: 41372423

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 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 gammel, 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	29.04.2024
Referansenummer	15056977
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0010/24
Hjemmelshaver/selger	Odd Christian Soltvedt/Jeanett Klementsens Soltvedt
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Odd Christian Soltvedt
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	28.05.2024 16:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nordnesveien 56
Postnummer/sted	5005 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	165/473
Tomt	Eiet tomt: 59 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1880		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Nordnesveien, Bergen kommune.

Boligbygg oppført i 1880. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i gang, vaskerom, stue/kjøkken og bad i underetasje, og i bad i 1. etasje og i loftetasje (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Stedvis balansert ventilasjon og stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 4 etasjer bestående av:

Underetasje: Stue/kjøkken, bad, gang og vaskerom.

1. etasje: 2 soverom, gang og bad.

2. etasje: Stue, kjøkken og WC.

Loftetasje: Gang, soverom og bad.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad, underetasje		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad, loftetasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom, underetasje		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 1.Etasje		Skjevhetmåling	14	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 2.Etasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	15	
Radon		Radon	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	25			25	
	Stue/kjøkken, gang, bad og vaskerom				
1.Etasje	45			45	
	2 soverom, gang og bad				
2.Etasje	46			46	
	Stue, kjøkken og WC				
Loftetasje	19			19	
	Soverom, bad og gang				
SUM	135			135	
Total bruksareal: 135 m²					

Kommentar til areal

Loftetasjonen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 19 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 23 m².

Arealet i vaskerom måles til 6 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Eneboligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 135 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad, underetasje

Baderom oppgradert i 2016 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	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 være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
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. 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.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Våtrom - Bad, 1.etasje

Baderom oppgradert i 2016 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Fordelerskap for rør-i-rør system.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor 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 våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 52,1 prosent, ved 21,1 celsius.

Våtrom - Bad, loftetasje

Baderom oppgradert i 2016 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt ved 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 - 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 våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 38,8 prosent, ved 22,4 celsius.
	TG 2	
	Overflater vegger	Dør uheldig plassert nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av ene sluket. Utførelse vedrørende tettet detaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i ene sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet i sluksonen fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Vaskerom, underetasje

Vaskerom oppgradert i 2016 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Nedsenket himling.
Malte flater i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Opplegg for vaskemaskin.
2 varmtvannsbereder plassert i hjørne.

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

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

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater. Våtrom uten fullverdig membran/tettesjikt har høy risiko for fuktskader. For å bekrefte eller avkrefte bør det gjøres ytterligere undersøkelser.
	Fallforhold (gulv)	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.
 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 er ikke kjent.

Kjøkken - Underetasje


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2016 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
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 - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Kjøkken - 2.Etasje

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2016 med profilerte fronter.
Benkeplate av tre.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

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


Toalettrom (Ikke våtrom) - 2.Etasje

Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

 **TGIU** Helhetsvurdering **WC er ikke undersøkt grunnet pågående malerarbeid og tildekning. Ytterligere undersøkelse anbefales.**

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Mekanisk ventilasjon.


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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlekkede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i gang og stue/kjøkken.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk ventilasjon.

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

Overflater himling - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlekket veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 68,6 prosent, ved 18,2 celsius.
--	---	--

	TG 2	Overflater vegger	Det er observert svertesopp på platekledning i stue/kjøkken. Eksakt årsak er ukjent men kondensering vurderes som sannsynlig årsak. Tiltak må påregnes.
--	------	-------------------	---


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

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 42 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 19 m2.
Gulvflater belagt med vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
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.
--	------	-------------------------	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappene har ikke håndløper på begge sider.

Trapp til underetasje:

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp. Trappen vurderes som smal. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 28 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Soverom og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 3

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 70 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 2.Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 12 mm i stue, og 15 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:


Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - Loftetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Soverom og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i soverom og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm i soverom, og 20 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent. Til informasjon: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
---	-----------------	--

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

Vannrør med rør-i-rør system.

Boligens stoppekran er plassert på vaskerom.


Synlige avløpsrør i plast.




Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad 1. etasje.

2 stk varmtvannsbereder på ukjent antall liter (fra 2016) plassert på vaskerom.

Mekanisk avtrekk på bad/våtrom med avtrekksvifte.

Balansert ventilasjon (fra 2016) med ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.

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

	Ventilasjon	Det er stedvis balansert ventilasjon og stedvis mekanisk avtrekk i bolig. Det er uvist hvordan dette påvirker hverandre. Ytterligere undersøkelse anbefales
 TG 2	Hovedstoppekran	Innvendig stoppekran innvendig er ikke tilgjengelig/ikke påvist.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje: I gang er takhøyden målt til 1,97 meter og på bad er takhøyden målt til ca 1,96 meter.

1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,49 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,49 meter.

2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,49 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,42 meter.

Loftetasje: Takhøyden målt til 0,2 - 2,31 meter (skråtak).

Til informasjon:

Underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2016

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje og i gang i underetasje.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	--	--

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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:

Brannslukkingsutstyr - 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 ink. kledning	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terreng/terrasse. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------------	--

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2024).
akvinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra 2016 og 2024).

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

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra ukjent eksakt årstall.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert tegn til slitasje og elde på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i naturstein og i lettklinkerblokker.
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 ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Drenssystemet har passert estimert teknisk levetid, med den risiko dette innebærer. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

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



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt vedrørende installasjon av bolig. Datert 10.06.2016.

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 09.05.2024.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Sluk bad 1. etasje]



Våtrom - [Sluk bad loftetasje]



Våtrom - [Sluk vaskerom underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap underetasje]

KURSFORTEGNELSE

Installasjon: **PC** Adresse: Nordnesveien 56
 VIF 55549000 Vaskerom 9068555 Slipskabel [min2] 3x 25 AL
 C-Sundtunng 32 3000 Bergen

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Fordeling: Plassering av peronelektroder: Forlengingskabel / Systemspenning (Type) / (V)
 Kjøler: Kjøler: Kjøler: TT/230V

nr	beskrivelse	type	spenning	strøm	merk
1	Hovedbryter	HLBr	63A	16	
2	Platetopp kjøkken	JFA	25A	C 6	C 30mA
3	Komfyrtjuv	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
4	Lys, stikk og vk. bad	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
5	Stikk kjøkken	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
6	Lys, stikk og vk. stue	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
7	Vaskemaskin bad	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
8	Vkbl. Lys og vk. gang, utelys	JFA	16A	C 2,5	C 30mA
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 1. etasje]

KURSFORTEGNELSE eifit

Installasjon: TF: 53349000 Vakkertur 8068335 K. Semfag 52 5068 Bergen	Adresse: Nordnesveien 56 5016 Bergen (nms) 3 x 25 A3	Viktig! Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.																																																																																																																													
Fordeling: 1. etg	Hestering er påseksende (Eipenhet) Eventuelt jord kontakt via med kabel	Forbindingsmåte / Systemspenning: (Type) / (V) TT / 230V																																																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr</th> <th style="width: 65%;">Beskrivelse</th> <th style="width: 5%;">Type</th> <th style="width: 5%;">Sp</th> <th style="width: 5%;">C</th> <th style="width: 5%;">I_{Δn}</th> <th style="width: 5%;">S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Hovedbryter</td><td>H-Br</td><td>15A</td><td></td><td>16</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Sjakk og lys Stuenom 1 og 2</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>3</td><td>Varmekabel, lys og sjakk i Gang</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>4</td><td>Varmekabel, lys og sjakk Bad (2 kabler til bad)</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>5</td><td>Varmekabel og lys WC 2. etg</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>6</td><td>Sjakk kjøkken</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>7</td><td>Korridor/Øst kjøkken</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>8</td><td>Sjakk Stue Høye side (borkont)</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>9</td><td>Sjakk, lys Stue vestre side og kjøkken</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>10</td><td>Oppvaskemaskin kjøkken</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>11</td><td>Sjakk soverom 3. etg og lys, v.v., ventilasjon vaskerom kjøler</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>12</td><td>Varmekabel, sjakk og lys Bad 3. etg og 4RS glass</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>13</td><td>Føretøttemer vaskerom kjøler</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>14</td><td>Vaskemaskin vaskerom kjøler</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>15</td><td>VW vaskerom kjøler</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>16</td><td>Sjakk El. Bil</td><td>JFA</td><td>15A</td><td>C</td><td>2,5</td><td>C 30mA</td></tr> <tr><td>17</td><td>Plussopp</td><td>JFA</td><td>25A</td><td>C</td><td>6</td><td>C 30mA</td></tr> </tbody> </table>	Nr	Beskrivelse	Type	Sp	C	I _{Δn}	S	1	Hovedbryter	H-Br	15A		16		2	Sjakk og lys Stuenom 1 og 2	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	3	Varmekabel, lys og sjakk i Gang	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	4	Varmekabel, lys og sjakk Bad (2 kabler til bad)	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	5	Varmekabel og lys WC 2. etg	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	6	Sjakk kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	7	Korridor/Øst kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	8	Sjakk Stue Høye side (borkont)	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	9	Sjakk, lys Stue vestre side og kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	10	Oppvaskemaskin kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	11	Sjakk soverom 3. etg og lys, v.v., ventilasjon vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	12	Varmekabel, sjakk og lys Bad 3. etg og 4RS glass	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	13	Føretøttemer vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	14	Vaskemaskin vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	15	VW vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	16	Sjakk El. Bil	JFA	15A	C	2,5	C 30mA	17	Plussopp	JFA	25A	C	6	C 30mA	Overgangsgevinn er glassert i innraskap
Nr	Beskrivelse	Type	Sp	C	I _{Δn}	S																																																																																																																									
1	Hovedbryter	H-Br	15A		16																																																																																																																										
2	Sjakk og lys Stuenom 1 og 2	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
3	Varmekabel, lys og sjakk i Gang	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
4	Varmekabel, lys og sjakk Bad (2 kabler til bad)	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
5	Varmekabel og lys WC 2. etg	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
6	Sjakk kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
7	Korridor/Øst kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
8	Sjakk Stue Høye side (borkont)	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
9	Sjakk, lys Stue vestre side og kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
10	Oppvaskemaskin kjøkken	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
11	Sjakk soverom 3. etg og lys, v.v., ventilasjon vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
12	Varmekabel, sjakk og lys Bad 3. etg og 4RS glass	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
13	Føretøttemer vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
14	Vaskemaskin vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
15	VW vaskerom kjøler	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
16	Sjakk El. Bil	JFA	15A	C	2,5	C 30mA																																																																																																																									
17	Plussopp	JFA	25A	C	6	C 30mA																																																																																																																									

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt 1. etasje]