

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Morviklien 25C  
5124 MORVIK  
Gnr./Bnr.: 185/906  
Bergen kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 238 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 238 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.vest@anticimex.no](mailto: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 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	08.02.2024
Referansenummer	15052181
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0017/24
Hjemmelshaver/selger	Hege Hope/Kjersti Annette Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Kjersti Anette Berg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3°C
Rapportdato	22.02.2024 04:28

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Morviklien 25C
Postnummer/sted	5124 MORVIK
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	185/906
Tomt	Eiet tomt: 676 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2018		

## Byggemåte

Enebolig (med godkjent utleieleilighet på ca 54 m<sup>2</sup>) beliggende i Morviklien, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte veier, flislagte flater, terrasse på terreng og diverse støttemurer. Frittstående garasje. Lader for El-bil er montert.

Boligbygg oppført i 2018. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak 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. Flatt tak (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Entrédør med ett glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i bad, entré og soverom i hoveddel i underetasje. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, soverom og entré i utleiedel i underetasje (i følge eier). Balansert ventilasjon.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:

Underetasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, 2 entréer, vaskerom og bod.

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, omkleddningsrom, teknisk rom og bod.

2. etasje: Stue.

Utgang fra soverom i 1. etasje til balkong og fra stue i 2. etasje til takterrasse.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg 1 utvendig bod på 8 m<sup>2</sup>

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



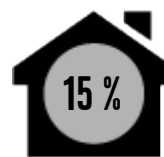
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Radon		Radon	13	

# 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

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	82	53		135	
	Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, 2 entréer, vaskerom og bod	Garasje og utvendig bod			
1.Etasje	87			87	11
	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, omkleddingsrom, teknisk rom og bod				Balkong
2.Etasje	16			16	66
	Stue				Takterrasse
SUM	185	53		238	77
<b>Total bruksareal: 238 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong i 1 etasje oppmålt til 11 m<sup>2</sup> (TBA).

Takterrasse i 2 etasje oppmålt til 66 m<sup>2</sup> (TBA).

Plattinger/terrasser i underetasje og 1. etasje var ikke målbar på befaringstidspunktet grunnet store snømengder. Arealets størrelse er ikke kjent (TBA).

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 173 m<sup>2</sup> P-rom og 12 m<sup>2</sup> S-rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad underetasje hoveddel

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Gulvstående servantinnredning med skuffer og dører.  
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 avtrekk med ventil i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
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 tilliggende konstruksjoner

### Fukt i tilliggende 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.  
Piggmåling: ingen utslag.

## Våtrom - Bad 1. etasje

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

### 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 tilliggende konstruksjoner

### Fukt i tilliggende 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.  
Piggmåling: ingen utslag.



## Våtrom - Bad leilighet i underetasje

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Nedsenket himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



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 38,4 prosent, ved 19,8 celsius.

## Våtrom - Vaskerom leilighet i underetasje

---

Vaskerom fra byggeår.  
Flislagt gulv.  
Malte veggflater.  
Nedsenket himling.  
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.  
Fordelerskap for vannbåren gulvvarme system.  
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.



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



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 er ikke kjent.

## Kjøkken - Underetasje, leilighet

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
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 - 1.Etasje, hoveddel

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
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

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Balansert ventilasjon.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



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 utlektede kjellervegger.

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.

Gulvvarme i gang og soverom i hoveddel, og i stue/kjøkken og soverom i utleiedel. (Basert på opplysninger fra huseier)

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Glatte innerdører.

Balansert ventilasjon.

Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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 utlektet 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.

Piggmåling: ingen utslag.

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

---

Stålpipen 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 1

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

Innvendige trapper

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt gulv mot grunn.

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

## Etasjeskiller - 1.Etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

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

## Etasjeskiller - 2.Etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue.

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

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

---

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i plast.  
Boligens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 190L (fra byggeår) plassert på teknisk rom i 1. etasje.  
Varmtvannsbereder på 190L (fra byggeår) plassert på vaskerom i underetasje.  
Sentralstøvsuger plassert i teknisk rom i 1. etasje.  
Vannbåren gulvvarme i leilighet i 1. etasje.  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom i underetasje.  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom i 1. etasje.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,40 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter.  
2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,43 meter.

## Radon

---

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.  
Det skal være etablert radonsperre i grunn når boligen ble oppført (TEK 10).  
Dette er ikke dokumentert på befaringstidspunktet. Undersøkelser anbefales.

## 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 bygningssakyndige 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: Byggeår.

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 soverom.

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 foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.
--	--	---

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### 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 - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

---

Boligen har entrédør med glassfelt.  
Vinduer med karmen av tre, med to- og tre-lags glass (fra byggeår)  
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

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

## Yttertak

---

Flatt yttertak med parapet.  
Utvendig tekket med asfaltapp fra Icopal.  
Pipe i metall.  
Renner og nedløp i metall.

 **TGIU**      Helhetsvurdering      |      Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder med den begrensning dette innebærer.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra soverom til nordvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.  
Balkongen har utebelysning.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TGIU**      Helhetsvurdering      |      Balkongen er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra stue til takterrasse på ca. 66 m<sup>2</sup>.  
Terasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TGIU**      Helhetsvurdering      |      Terrasse er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter

---


Boligen har grunnmur i betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TGIU**      Helhetsvurdering      |      Grunnmuren er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.  
Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.

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

 Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng.

## Forstøtningsmurer

---

Diverse forstøtningsmurer av stein.

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

## Stikkledninger og tanker

---

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

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Frittstående byggverk

---

Frittstående garasje fra 2022.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca. 45 m2.  
Fasaden er kledd med liggende trekledning.  
Pulttak i trekonstruksjoner.  
Konstruksjonen er fullisolert (i følge huseier).

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



## 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, montering av lamper+div arbeider. Datert 22.06.2018.
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 01.02.2024.

## 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. 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 klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, 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.



Våtrom - [Sluk bad leilighet i underetasje]



Våtrom - [Sluk bad 1. etasje]



Våtrom - [Sluk leilighet i underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikkeringskap]

Elisikkerhetsdokumentasjon

### Kursfortegnelse

Kursfortegnelse hoveddel

<b>Prosjektinformasjon</b>	<b>Prosjektbeskrivelse</b>
Prosjekt: Strøme Elektrisk AS	Byggetype: skole
Kontaktperson: Richard Folland	
Adresse: Småtorv 2	<b>Viktig:</b> Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og alle elektriske utrustet er i henhold til gjeldende regelverk.
Postboks/Sted: 3333 Strøme	
Telefon: 55500100	
E-post: annekset@strømeel.no	

<b>Bygning</b>	<b>Adresse</b>
Byggenummer: 19050	Kortnummer: 100005

<b>Alleghjelpetegnelse</b>	<b>Prosjektinformasjon</b>
Prosjekt: Koral Anstalt Berg Høge Høge	Byggetype: skole
Adresse: Morviklien 25C	
Postboks/Sted: 5124 MORVIK	
Alleghjelpetegnelse nr: ANK0015	

<b>Alleghjelpetegnelse</b>	<b>Spesifikasjon</b>
D2 Mekk: 0,4 kA	Strømforsyning: 230V
D3 Mekk: 10 kA	Fordelingssystem: TT
D4 Mekk: 0,2 kA	Tilvarende, type: Ringled wire
D5 Mekk: 0,4 kA	Tilvarende, type: Uhevende midnorsk
Definert kabler: PPW, Ag16, Cu	Tilvarende, type: Uhevende midnorsk

Kurs	Leif	Watt	Kabel		Puff (mm <sup>2</sup> )	Puff (mm <sup>2</sup> )	Puff (mm <sup>2</sup> )
			Str (A)	Kor			
1	Korridor	250 W	16	2x0,5 Cu	15	A1	30
2	Stedevon	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
3	Kjøkken, kjøleskap, vifte og stikk varmskap	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	20	A1	30	
4	Oppvaskmaskin	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
5	Stue	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	20	A1	30	
6	Bad, avl./veibad	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
7	Vaskerom, stikk	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
8	Vannvarmepumpe	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	18	A1	30	
9	Sentralkontroller, tek./vifd, stikk vaskeromskap	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
10	Vaskerom	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
11	Tarketsrommet	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
12	Luffapp	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
13	Heil og sov ut stg	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	20	A1	30	
14	Vaskerom i etg. utvold	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
15	Forbedringer i etg for skole kurs 1/18	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
17	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
18	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
19	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
20	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
21	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
22	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
23	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
24	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
25	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
26	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
27	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
28	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
29	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	
30	EL-utv. i etg under system nr 20A1, 6x 2,5 Jc	15 C	2x2,5 x 0,5 Cu	15	A1	30	

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]