

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Solbergveien 22D - 5 etg
3057 Solbergelva
Gnr./Bnr.: 245/1472
Andelsnr. : 66
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 137 m² (P-rom: 123 m²/S-rom: 14 m²)

Befaring

Befaringsdato: 11.08.2023

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.08.2023
Referansenummer	15033642
Meglerforetakets oppdragsnummer	39-23-0149
Hjemmelshaver/selger	Lars Joakim Fagerbakk/Barbro Hennie E Fagerbakk
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	16.08.2023 08.47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Solbergveien 22D - 5 etg
Postnummer/sted	3057 Solbergelva
Kommune	3005 - Drammen
Gnr./Bnr.:	245/1472
Andelsnr.	66
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1948		2023

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Solberg Spinderei Borettslag beliggende på Solbergelva i Drammen kommune. Borettslaget består av 66 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles uteareal opparbeidet med blant annet asfalterte arealer med parkeringsplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av murkonstruksjoner. Yttervegger med synlig teglfasade. Yttertak med saltak og tilnærmet flatt tak av tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2022. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass og karm/rammer av tre fra 2022. Oppvarming med elektrisitet.

5-roms gjennomgående leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, garderobesrom, gang, toalettrom, fire soverom og to boder. Utgang fra stuen til sydøstvendt terrasse på ca. 65 m2 og utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
5. etg.	137	123	14	Entré, gang, garderoberom, toalettrom, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad og fire soverom.	To boder.
SUM	137	123	14		

Kommentarer til areal

Rom omtalt som garderoberom er vurdert til å være av en størrelse hvor det er mulig å kle av og på seg i, samt stelle seg, og er dermed medregnet i bruksarealet som primærrom.

I tillegg er det bod utenfor leiligheten i 5. etasje.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass som er klargjort for installasjon av elbillader.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på taktstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.



Rapport

Våtrom - Bad 1

Bad fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malte flater og downlights i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med integrert lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider med badet.

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



	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig å utføre hulltaking å fuktmåling på badet da leiligheten ikke har blitt bebodd siden leiligheten ble ferdigstilt. Badet er ubrukt, og det kan umulig være fuktproblematikk i veggene.

Våtrom - Bad 2

Bad fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malte flater og downlights i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med integrert lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider med badet.


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

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig å utføre hulltaking å fuktmåling på badet da leiligheten ikke har blitt bebodd siden leiligheten ble ferdigstilt. Badet er ubrukt, og det kan umulig være fuktproblematikk i veggene.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malte flater mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør system og armerte. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert.

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


Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2023. Gulvflate med parkett. Vegger med malte flater. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør system og armerte flexirør. Avløpsrør av plast.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

 **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)

 **TGIU** Innfelte/gjennomgående installasjoner | Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Etasjeskiller - .

Etasjeskille vurdert til å være av murkonstruksjon. Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen.

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

 Skjevhetmåling | Det er mindre merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 7 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør system fra 2023.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Avløpsrør i plast fra 2023.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Balansert ventilasjon fra Flexit med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

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) - Ventilasjon

	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det vurderes til at det er felles varmtvannsløsning for leilighetene.
--	--	---

	TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	----------------	---

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,45 meter takhøyde i stuen.

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

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

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 elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke

Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke

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: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

	TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.
--	---	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og sprinkelanlegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller


Dører og vinduer

Leiligheten har entredør i klasse EI30 og 40 DB fra 2022. Balkongdører og vinduer med 3-lags glass og karmen/rammer av tre fra 2022.

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


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til sydvendtverdt terrasse på ca. 63 m².
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 120 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 til nordvendt terrasse på ca. 37 m².
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av glass og metall.
Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 14.08.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



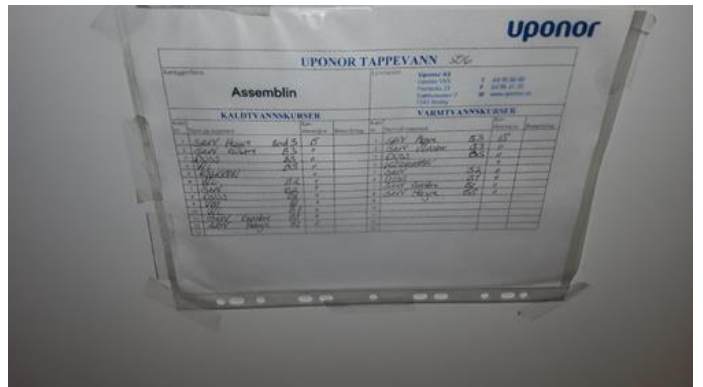
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]