

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kanalveien 9
2004 LILLESTRØM
Gnr./Bnr.: 81/2479
Seksjonsnr. : 81
Lillestrøm kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.11.2024

Bygnings sakkyndig selskap

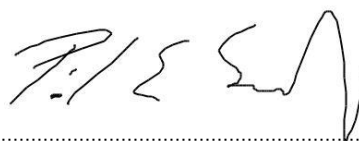
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

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 trafikkløysets 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	06.11.2024
Referansenummer	15064131
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0407
Hjemmelshaver/selger	Daniel Wolseop Lee
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Daniel Wolseop Lee
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	08.11.2024 13:19

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kanalveien 9
Postnummer/sted	2004 LILLESTRØM
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	81/2479
Seksjonsnr.	81
Tomt	Eiet tomt: 5352 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2009/10		

Byggemåte

Selveierleilighet i Kanalveien Eierseksjonssameie på Vigernes i Lillestrøm kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje samt gangbaner. Leiligheten disponerer 1 bod i fellesarealer i kjeller. Kjellerbod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Leilighet i boligblokkens fjerde etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg med kamera. Leiligheten består av entre, badrom, kjøkken, spisestue/stue og soverom samt bod. Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger av betongelementer. Himling i entre er nedsenket. Skyvedørsgarderobe på soverom. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Prefabrikkert flislagt badrom. Utgang fra spisestue/stue til balkong.

Boligblokken ble oppført i 2009/10, ferdigstilt i 2010. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av pussede og malte overflater samt innslag med trepanel. Takkonstruksjon av tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran, ikke besikket. Oppvarming med radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg og varmekabel på badrom. Det finnes muligheter for å leie parkeringsplass, i privat regi.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater gulv	8	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	9	

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)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	49			49	8
	Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og soverom samt bod.				Balkong.
Bod		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	49	5		54	8
		Total bruksareal: 54 m²			

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i fellesarealer i kjeller. Kjellerbod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 45 m² P-ROM og 4 m² S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport


Våtrom - Baderom

Prefabrikkert baderom fra byggeår (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Høyskap og innredning med servant med ett-greps armatur. Innmurt speil samt belysning og stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med foldbare dører og ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og 2 stikkontakter på vegg. Avtrekksventil i himling. Platekledning av metall i himling, med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i himling, over dusjhjørne.

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

Overflater himling - Overflater vegger - 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

 TG 2 Overflater gulv | Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt utenfor/rundt dusjhjørne. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.

 TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner | Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under armatur).

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og delvis integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Stedvis platekledning over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling av betongelementer. Delvis synlige vannrør av typen kobber og typen rør i rør system med stoppekraner samt brannslange, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Vannrør | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger av betongelementer. Entre har nedsenket himling. Innerdører har glatte dørblander. Skyvedørsgarderobe på soverom. Garderobeløsninger i bod. Utgang fra spisestue/stue til balkong. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.


 **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)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillter ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

Etasjeskiller - 4. etasje


Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling - Annet


 Informasjon Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 4 mm. Stue 8 mm.

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

Vannrør av typen kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetrom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i himling på badetrom. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran for radiatoranlegg er plassert bak inspeksjonsluke i innkassing i bod. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Felles varmtvann. Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg. Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badetrom samt fra kjøkken. Røykvarsler er montert i himling.

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

 Ventilasjon Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillter ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

 Stakeluke Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Stakeluker er plassert i fellesarealer i kjeller.

 **TG 2** Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) TG 2 gjelder røropplegg/fordelersrokker for radiatoranlegg som er montert bak inspeksjonsluke på vegg, uten bruk av fordelerskap med tett bunn eller fuksikring. Ved en eventuell lekkasje, kan vann ikke kunne ledes ut av konstruksjonen.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: 2,22 - 2,41 meter.

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert i entre, på vegg mot kjøkken. Hovedbryter har 2 x 63 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
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: Ja

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslange i benkeskap på kjøkken.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendig fasader består av pussede og malte overflater samt innslag med trepanel.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning


Dører og vinduer

Vinduer fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Balkongdør fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB samt kikkehull.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue/stue til balkong på 8 m2. Gulvflater av betong, belagt med terrassebord. Rakkverk av metall og glass. Levegg av trepanel.

 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	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Dokumentasjon fra boligperm er fremvist.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring. Datert: 2010.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 31.10.2024.

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 benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

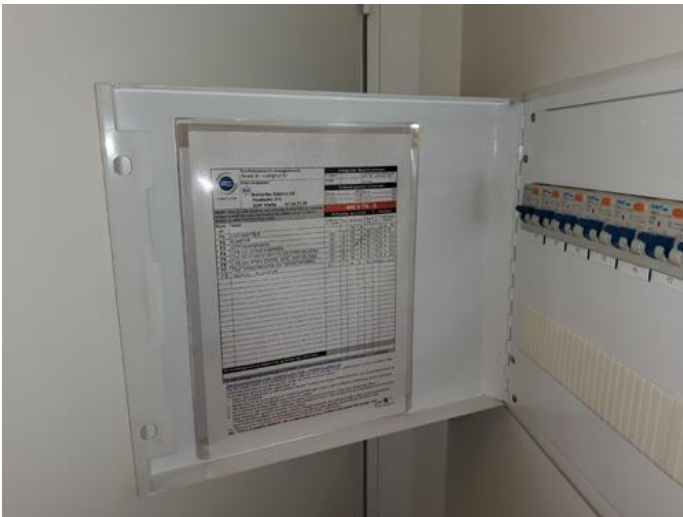
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]