

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øyrane 3A  
6800 FØRDE  
Gnr./Bnr.: 21/454  
Seksjonsnr. : 20  
Sunnfjord kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 93 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 93 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 09.04.2024

## 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: Andre Larsen

Mobil: 92442934

# 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	09.04.2024
Referansenummer	15054061
Meglerforetakets oppdragsnummer	12-0021/24
Hjemmelshaver/selger	Diana Ness
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Larsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.04.2024 11:46

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Øyrane 3A
Postnummer/sted	6800 FØRDE
Kommune	4647 - Sunnfjord
Gnr./Bnr.:	21/454
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 3667 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Storegården beliggende i Førde, Sunnfjord kommune. Felles tomt for Sameiet er hovedsakelig opparbeidet med bygningen samt asfaltert vei, asfalt, steinheller, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2002. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg og næringslokaler i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besikttet). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe på hems. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3, 4 og 5. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

- etasje: Bad, bod, gang og 2 soverom.
- etasje: Entré, kjøkken og stue.
- etasje: Hems.

Utgang fra stue til balkong.

Utgang fra hems til balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

Gjesteparkering på felles tomt.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



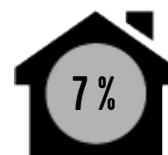
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Annet	9	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra hems		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	41			41	
	Bad, bod, gang og 2 soverom.				
2. etasje	40			40	2
	Entré, kjøkken og stue.				Balkong.
3. etasje	12			12	7
	Hems.				Balkong.
SUM	93			93	9
<b>Total bruksareal: 93 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

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

Balkong i 3. etasje oppmålt til 7 m<sup>2</sup> (TBA).

Basert på skjønnsvurderinger og tolking av NS3940:2023 er trappens horisontalprojeksjon medregnet i hemsens areal. Arealet er målt til ca 4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 89 m<sup>2</sup> P-rom og 4 m<sup>2</sup> S-rom.



# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt møblelement ved speil.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordelerskap for rør-i-rør system.  
Varmtvannsbereider plassert under trapp.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er 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 (under 8 vektprosent).
 TG 2	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.
	Vannrør	Ulyd i blandebatteri ved bruk av varmtvann. Ekstakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Årsak er ukjent. Fornying av fuger bør påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.  Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.



# Kjøkken

---

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

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

## TG 2 Innredning | Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.

# Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg.  
Gulvvarme i baderom (basert på opplysninger fra huseier).  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og malte tapetserte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Varmepumpe på hems.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

## TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Annet | Leiligheten har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.


Til informasjon:  
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon i krypkjeller. 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 (under 8 vektprosent).

## Krypekjeller

---

Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag.  
Støpt gulv.  
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.  
Synlige vann og avløpsrør.

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

      Innvendig inspeksjon

**Til informasjon:**  
Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i blelkelag (piggmåling: ingen utslag (under 8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

## Innvendige trapper

---

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

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

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Soverom og soverom (kryssmåling).

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 og stue (kryssmåling).

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

 **TG 2**      Skjevhetsmåling

**Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.**

## Etasjeskiller - 3. etasje


Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Hems og hems (kryssmåling).


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

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter på hems, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
---	-----------------	---

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

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i plast.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2018) plassert på bad.  
Sentralstøvsuger plassert i bod.  
Varmepumpe på hems.

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

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,40 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,40 meter.
2. etasje: I entré er takhøyden målt til 2,40 meter og i stue er takhøyden målt til 2,83 - 4,77 meter (skråtak).
3. etasje: På hems er takhøyden målt til 2,12 - 2,73 meter (skråtak).

## 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 i bod.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på installering av det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør fra byggeår.

Overbygg over entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Utvendig kledd med metallplater.

Balkongdører (to-fløyet) med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra stue

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 2,2 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter.  
Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).

Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra hems

Utgang fra hems til vestvendt balkong på ca. 6,7 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,99 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Balkongen har utebelysning.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Til informasjon:

Over deler av 2. etasje utgjør overliggende balkong takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt, vedrørende "Tilførsel til varmepumpe" (datert: 27.08.2021).

Fremlagt, vedrørende "Sliping av parkett" (datert: 14.06.2021)

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

Fremlagt, vedrørende "Bytte defekt jordfeilbryter" (datert: 24.04.2019).

Fremlagt, vedrørende "Installere stikkontakt til innebygd steikeovn" (datert: 30.03.2022).

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: 18.03.2024.

## 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 ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, 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.



Våtrom - [Sluk, bad ]



Våtrom - [Riss i fuger på bad ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

INSTALLATØR ABB INSTALLASJON A/S		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!		
TILKOBLET FASE:		Abonnement er etter ansluttningen avhengig for sett av alle grøntegn eller funksjonsvilkår. Etablert av utleier for alle til 1 år med forbehold for utleiers endringer.			
INNTAKSKABEL: mm <sup>2</sup>					
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	LEIEN 405	SIKRING AMPERE	LEDNING mm <sup>2</sup>	KLEMMER NR.
1	jordfeilbryter		63A	2x10	
2	komfy		20A	2x4	
3	stikk kjøkken		16A	2x2,5	
4	vaskemaskin		16A	2x2,5	
5	v.v-beholder		16A	2x2,5	
6	jordfeilbryter		63A	2x10	
7	bad		10A	2x1,5	
8	bod-gang-sov1-sov2-brann		10A	2x1,5	
9	lys kjøkken-gang-ringetrå utelys		10A	2x1,5	
10	lys stikk stue-loft + VÅRME PUMPE		10A	2x1,5	
11	varme stue		10A	2x1,5	
12	ringetrå				
13	kontakt utelys				
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					

NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET!

STANSEfabrikken  
FREDRIKSTAD

Boks 1110, 1631 Gausta Fredrikstad  
Tlf 48 20 10 10 Fax 48 30 10 18

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]