

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sundby-Hvorups vei 99  
5178 LODDEFJORD  
Gnr./Bnr.: 143/930  
Bergen kommune

## Areal

Tomannsbolig (Vertikaldelt).  
Bruksareal: 186 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 186 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 26.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.vest@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.vest@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ian Lilletvedt

Mobil: 92863723

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	26.02.2024
Referansenummer	15052716
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0031/24
Hjemmelshaver/selger	Renate Lundgren
Bygningssakkyndig inspektør	Ian Lilletvedt
Tilstede på befaringen	Renate Lundgren
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	27.03.2024 13:27

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Sundby-Hvorups vei 99
Postnummer/sted	5178 LODDEFJORD
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	143/930
Tomt	Eiet tomt: 449 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig (Vertikaldelt).	2000		

## Byggemåte

Del av tomannsbolig beliggende i Kjøkkelvik, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med grus, delvis naturtomt, terrasser på terreng, diverse støttemurer og biloppstillingsplasser. Integrert garasje.

Boligbygg oppført i 2000. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med elektrisk kodelås. Vinduer, terrassedør og balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Varmepumpe i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i gang og baderommene. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Del av tomannsbolig (vertikaldelt) over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Underetasje: Gang/trapp, bad, bod, 2 soverom og garasje.

1. etasje: Stue/trapp/spisestue/kjøkken, bod og soverom.

Loftetasje: Trapperom, bad, soverom og loftstue.

Utgang fra loftstue til terrasse.

Utgang fra stue til balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad - Underetasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad - Loftsetasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
Øvrige rom - 1. etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet - Loftsetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater himling/undertak	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / råloft		Konstruksjonsoppbygging	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	17	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Radon		Radon	17	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Brann		Brannslukkingsutstyr	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	19	
Dører og vinduer		Vinduer	19	
		Takvinduer	19	
		Dører	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong - Med tilkomst fra stue		Helhetsvurdering	20	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse - Ved garasje		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	20	
Terrasser / platting på terreng - Terrasse - Med tilkomst fra loftstue		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	21	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	21	
Drenering		Helhetsvurdering	22	

# 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)					
Tomannsbolig (Vertikaldelt).	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	47	22		69	
	Gang/trapp, bad, bod og 2 soverom.	Garasje.			
1. etasje	71			71	24
	Stue/trapp/spisestue/kjøkken, bod og soverom.				Balkong og terrasse.
Loftsetasje	46			46	20
	Trapperom, bad, soverom og loftstue.				Terrasse.
SUM	164	22		186	44
<b>Total bruksareal: 186 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong i 1. etasje oppmålt til 7,0 m<sup>2</sup> (TBA).  
 Terrasse i 1. etasje oppmålt til 17,0 m<sup>2</sup> (TBA).  
 Terrasse i loftsetasje oppmålt til 20,0 m<sup>2</sup> (TBA).

1. etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 73,0 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde (i soverom) er kun 71,0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal.  
 De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2,0 m<sup>2</sup>.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 50,0 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46,0 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal.  
 De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4,0 m<sup>2</sup>.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 154,0 m<sup>2</sup> P-rom og 32,0 m<sup>2</sup> S-rom.



# Rapport

## Våtrom - Bad - Underetasje

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med glassvegger.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater.  
Det observeres sprekker i enkelte veggfliser (i dusjsonen).  
Det observeres stedvise sprekker/riss i enkelte gulvfliser.  
Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig.  
Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.  
Sluket er isolert inne i dusjsonen, noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann utenfor sluksonen ikke kan ledes til sluk.  
Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert (TEK 10).

#### FUKTMÅLING:

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtsone mot yttervegg/betongvegg). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

# Våtrom - Bad - Loftsetasje

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt baderomsmøbel med skuffer og dører.  
Dusjhjørne med glassvegger.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen, noe som kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Sluket er isolert inne i dusjsonen, noe som medfører at vannsøl eller lekkasjevann utenfor sluksonen ikke kan ledes til sluk. Innredningen (med servant) bærer i sin helhet preg av slitasje og enkelte skader.

## FUKTMÅLING

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Relativ fuktighet ble målt til 39,6 prosent, ved 15,8 celsius.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

# Kjøkken

---

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Integrert stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn.  
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



Informasjon

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Tiltak anbefales.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.



TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje (bruksmerker), men tiltak vurderes ikke som nødvendig.

## Øvrige rom - 1. etasje

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Mekanisk balansert ventilasjon (ifølge eier).  
Varmepumpe i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er observert naturlig ventilasjon i kombinasjon med balansert ventilasjon. Lufteventiler kan påvirke effekten av den balanserte ventilasjonen negativt. Effekten til systemet i en brukssituasjon er ukjent. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.  Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Dørblad til bod kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
Annet	Soverommet har himling mot yttertaket 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.  Deler av overflatene i bod (1. etasje) var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tunge/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet og har stedvise utlekkede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.  
Gulvvarme i gang.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Mekanisk balansert ventilasjon (ifølge eier).  
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Innerdører

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er observert naturlig ventilasjon i kombinasjon med balansert ventilasjon. Lufteventiler kan påvirke effekten av den balanserte ventilasjonen negativt. Effekten til systemet i en brukssituasjon er ukjent. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Se punkt "Konstruksjoner".

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er stevis slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegg/grunnmur er av mur/betong. Synlige fuktmerker på yttervegg mot terreng i boden er registrert. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent.

Det er ikke kjent om følgeskader i konstruksjonen har oppstått. Tilstanden inne i resterende deler av konstruksjonen er ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

### TGIU

Annet

Deler av overflatene i underetasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tunge/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Loft - innredet - Loftsetasje

Deler av loftet er innredet, mens deler av loftet er et kaldtloft.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 50,0 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 46,0 m<sup>2</sup>.

Gulvflater belagt med parkett og laminat.

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Profilerte innerdører.

Mekanisk balansert ventilasjon (ifølge eier).

Elektrisk oppvarming.



### TG 1

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

Overflater vegger - Innerdører



### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er observert naturlig ventilasjon i kombinasjon med balansert ventilasjon. Lufteventiler kan påvirke effekten av den balanserte ventilasjonen negativt. Effekten til systemet i en brukssituasjon er ukjent. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater himling/undertak

Himlingsflater har enkelte synlige sprekker/skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.




## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke og stige.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.  
Gulvet er stedvis kledd med plater.  
Synlige taksperrer.  
Sutakplater i himling.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Kontroll av diffusjonssperre

	Overflater vegger/undertak	Piggmåling i taktro er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: ingen utslag). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.
	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
	TG 2 Konstruksjonsoppbygging	Sutakplater er montert opp ned, noe som kan medføre svakheter i undertaksmaterialets evne til å håndtere vannbelastning. Forholdet bør holdes under oppsikt.

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

---

Elementpipe fra byggeår.  
Ingen ildsted.

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

Skorsteiner inne i boligen

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

	TG 2 Innvendige trapper	Trappen er slitt/aldningspreget. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak etter behov.
--	-------------------------	--

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

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

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

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

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


 **TG 2**      Skjevhetsmåling      |      Det er registrert skjevheter i soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 12 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

## Etasjeskiller - Loftsetasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

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

 **TG 2**      Skjevhetsmåling      |      Det er registrert skjevheter i loftstue og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm i loftstue, og 12 mm i soverom. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.





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

---

Vannrør av kobber.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert i baderom (bak deksel).  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt.  
Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2000) plassert i bod (1. etasje).  
Sentralstøvsuger plassert i bod (underetasje).  
Varmepumpe i stue (fra 2022).  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 TG 2	Ventilasjon	Ifølge eier ble det sist foretatt service på ventilasjonsanlegget sommeren 2018. Ytterligere undersøkelser og service anbefales.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Hovedstoppekran	Innvendig stoppekran er ikke undersøkt, grunnet ingen tilkomst.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,99 - 2,40 meter (skråtak).

## Radon

---

Radonmålinger

 TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	-------	---

## 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 sikringssskap: 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: 2000.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, når steikeovn og oppvaskmaskin brukes samtidig.

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.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent 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 samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.



TG 1

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

Røykvarslere - 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.



TG 3

Brannslukkingsutstyr

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen. Brannslukkingsutstyr må anskaffes.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttervegger/utvendige fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Overflatebehandlingen viser stedvis kraftige symptomer på falming, avflassing, slitasje og elde. Svertesopp observeres på enkelte sider av bygningens fasade, noe som kan tyde på at overflaten har et forhøyet fuktnivå.

Bygningens ytterkledning/fasader har enkelte råteskader, og det vurderes at andre deler av bygningsdelen kan utvikle lignende svekkelser i nær fremtid hvis ikke tiltak iverksettes.

Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av fasadene krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke lå til grunn. Basert på alle ovennevnte forhold bør nødvendige tiltak iverksettes. Jevnlig ettersyn bør gjennomføres, med tanke på at restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med elektrisk kodelås. Overbygg over entrédør.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Takvinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av høy slitasjegrاد og skader. Tiltak bør påregnes.

Anbefaler utskiftning av utsatte vinduer innen rimelig tid.

Takvinduer

Takvinduer bærer preg av slitasje og stedvise begynnende råteskader. Ytterligere undersøkelser i omliggende konstruksjoner og tiltak bør påregnes.

Det anbefales utskiftning innen rimelig tid.

Dører

Balkongdør i stue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.

Terrassedør i loftstue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukting. Tiltak bør påregnes.

Det anbefales utskiftning av dørene.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra 2000.  
Undertak fra 2000, av sutaksplater.  
Pusset pipe med pipetopp i metall.  
Renner og nedløp i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det registreres mosevekster stedvis på yttertaket. Tiltak anbefales.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong - Med tilkomst fra stue

---

Utgang fra stue til nordøstvendt balkong på ca. 7,0 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Helhetsvurdering

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  
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.

Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.

## Terrasser / platting på terreng - Terrasse - Ved garasje

---

Ved garasje: Sørvestvendt terrasse på ca. 17,0 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,96 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning.



TG 2

Terrasser på terreng  
(understøttet av bjelker /  
pilarer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.





TGIU

Fundamenter

Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.


## Terrasser / platting på terreng - Terrasse - Med tilkomst fra loftstue

Utgang fra loftstue til sørvestvendt terrasse på ca. 20,0 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,97 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning,

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.  Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.


## Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre, med rekkverk av tre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trappens overflatebehandling er slitt, fornying av overflatebehandling bør påregnes. Trappen er bratt (inntrinn er for kort). Tiltak anbefales.
---	------------------	--

## Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TGIU	Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Tilnærmet flat tomt over i skrå naturtomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Estimert teknisk levetid på drencsystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker.

Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasser.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong i tomtgrense.



TGIU

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren ble ikke undersøkt på en forsvarlig måte grunnet sikkerhet. Videre undersøkelser anbefales.

## Stikkledninger og tanker

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



TGIU

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke undersøkt (nedgravd og skjult).

### 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: 23.02.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (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 underetasje]



Våtrom - [Sluk - Bad loftsetasje]



Våtrom - [Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom til bad i loftsetasje - Soverom]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Sluk - Bod 1. etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm <sup>2</sup>	KLEMMER NR.
1	Køkkelys	20A	4"	
2	VASKEMASKIN	10A	2,5"	
3	OPVASKEMASKIN	10A	1,5"	
4	SLUK	10A	1,5"	
5	BAD SENT STYREKABEL	10A	1,5"	
6	V.V.B.	10A	1,5"	
7	KJØKKEN	10A	1,5"	
8	LOFT ENDEVEDER	10A	1,5"	
9	HØVEDSTYRE	63A		
10	HALL SOV II	10A	1,5"	
11	BAD SOV 2076	10A	1,5"	
12	GRENSE	20A	2,5"	
13	STYREKABEL FOR K. IV			
14	SOV I OG BAD	10A	1,5"	
15	PLUMBING			
16	VASKEMASKINEN	10A	1,5"	
17				
18				
19	VÅRMEPÅLE			
20	BAD 8YCW			
21	HALL/VE 2Y0/200 W			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]