

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Rødo 23  
5640 EIKELANDSOSEN  
Gnr./Bnr.: 143/5  
Bjørnafjorden kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 205 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 205 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.03.2023

## Bygnings sakkyndig 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: Erik Furnes

Mobil: 90892424

# 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	28.03.2023
Referansenummer	15028472
Meglerforetakets oppdragsnummer	74-0017/23
Hjemmelshaver/selger	Ole Aslak Midtrød
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Ole Aslak Midtrød
Utvendige snødekte flater	Snødekte flater
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	03.06.2024 14:24

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Småbruk
Gate/vei adresse	Rødo 23
Postnummer/sted	5640 EIKELANDSOSEN
Kommune	4624 - Bjørnafjorden
Gnr./Bnr.:	143/5
Tomt	Eiet tomt: 89483 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1910	1988-1990	

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Rød, Bjørnafjorden kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier, diverse beplantninger, støpte veier og trapper, og biloppstillingsplass. Frittstående driftsbygning. Frittstående uthus.

Boligbygg oppført i 1910. Grunnmur av betong med sparestein. Grunnmur av naturstein. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypekjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater og takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 3 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjeller: 2 kjellerrom.

1. etasje: 2 entreer, 3 ganger, 2, stue, 2 kjøkken, 2 bad og wc.

Loftsetasje: Gang, bod og 4 soverom.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg 2 boder i kjeller oppmålt til ca 13 m<sup>2</sup> og 24 m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad Hoveddel		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad Tilbygg		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Hoveddel		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Tilbygg		Helhetsvurdering	11	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Hoveddel		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom - Hoveddel		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom - Tilbygg		Helhetsvurdering	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	13	
		Innvendig inspeksjon	13	
Loft - innredet - Loftsetasje		Helhetsvurdering	14	
Loft - uinnredet / råloft - Hoveddel		Overflater vegger/undertak	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Annet	14	
Loft - uinnredet / råloft - Tilbygg		Inspeksjonsmulighet	15	
		Annet	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	16	Kr 50 000 - 100 000
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	16	
Radon		Radon	17	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	Kr 0 - 10 000
Brann		Røykvarslere	17	Kr 0 - 10 000
		Brannslukkingsutstyr	17	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	18	
Dører og vinduer		Dører	18	
		Vinduer	18	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	19	
		Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur	19	
		Alder	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
		Septiktank	19	
Frittstående byggverk - Uthus		Helhetsvurdering	20	



# 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

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller		37		37	
		2 boder			
1. etasje	104	9		113	
	2 entreer, 3 ganger, 2, stue, 2 kjøkken, 2 bad og wc.	Uthus			
Loftsetasje	55			55	
	Gang, bod og 4 soverom.				
SUM	159	46		205	
<b>Total bruksareal: 205 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 63 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 55 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m<sup>2</sup>.

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: 153 m<sup>2</sup> P-rom og 6 m<sup>2</sup> S-rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad Hoveddel

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte veggflater og tapet på vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur.  
Speilskap med overlys.  
Dusjhjørne med forheng.  
Vegghengt varmtvannsbereder med dusjarmatur.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Baderomsvegger har høy slitasjegrad og er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Gulvbelegg har høy slitasjegrad og er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det vurderes at det ikke er benyttet membran på våtrommet. Konsekvens er at baderommet har økt risiko for fuktskader i konstruksjoner som utsettes for fuktbelastning. Vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Dusjing direkte på tapet og malte vegger er generelt å betrakte som en løsning med forhøyet fuktrisiko. Sluket har ikke klemring og har derfor økt risiko for lekkasje/utettheter. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Med bakgrunn i at alle våtrommets vegger som er tilgjengelig for hulltaking er av heltre/massivtre og yttervegger er det ikke utført hulltaking/fuktmåling. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering bad.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad Tilbygg

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Baderomsplater på vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med forheng.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Baderomspanel har høy slitasjegrad og er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Gulvbelegg har høy slitasjegrad og er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det observeres synlige skader på baderomsplater og på konstruksjon. For å danne seg et mer komplett bilde av tilstanden inne i konstruksjonen, bør det gjøres ytterligere undersøkelser. Strakstiltak bør iverksettes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken - Hoveddel

Innredningen er fra ukjent årstall.  
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Gulvflater belagt med heltregulv



TG 3

Helhetsvurdering

Overflatene i rommet er fjernet (primærkonstruksjonen er synlig). Gjeldende bygningsdeler fremstår som uferdig og det gjenstår arbeid. Alder på røropplegg/andre tekniske installasjoner. TG3 er valgt i sin helhet for å belyse at Kjøkkenet har behov for total fornying.

Underliggende sjablommessig prisanslag gjelder for oppgradering.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken - Tilbygg

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra ukjent årstall.  
Innredning er ett "mini kjøkken" (vask, kjøleskap og platetopp i en enhet).  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med gulvbelegg.  
Vegg- og himlingsflater i panel og takplater.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy slitasjegrad, og med tanke på alder på røropplegg/andre tekniske installasjoner. Restlevetiden på komponenter på kjøkkenet er usikker.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - Hoveddel

---

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte tapetserte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele toalettrommet på grunn av høy slitasjegrad. Vann- og avløpsrør med tilhørende sanitærutstyr er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er redusert/usikker gjenværende restlevetid.

## Øvrige rom - Hoveddel

---

Gulvflater belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.  
Gulvvarme i entré.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, tømmervegger, panel og takplater.  
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Deler av overflatematerialene i boligen er fjernet (primærkonstruksjonen er synlig). Gjeldende bygningsdeler fremstår som uferdig og det gjenstår arbeid. TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Restlevetiden er usikker. Vegg- og himlingsflater er slitt/aldringspreget. Gulvets overflatematerialer er sterkt slitt/aldringspreget. Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatematerialer. Det bserveres en gulvflis med sprekker. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## Øvrige rom - Tilbygg

---

Gulvflater belagt med gulvbelegg.  
Gulvvarme i entré.  
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, panel og takplater.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.



TG 2


Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Vegg- og himlingsflater er slitt/aldringspreget. Gulvets overflatematerialer er sterkt slitt/aldringspreget. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

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


Underetasjen er uinnredet.  
Gulvflater er betong gulv  
Vegg- og himlingsflater i synlig betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Innerdører

 <b>TG 2</b>	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i gjeldende rom. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Overflater vegger	Veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Kjelleren har synlige betong/murvegger under bakkenivå. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegg/grunnmur er av mur/betong. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen). Eksakt årsak er ukjent, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

## Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.  
Grunnmur av betong med sparestein og naturstein.  
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.  
Asfaltplater i himling.  
Synlige vann og avløpsrør.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 <b>TG 2</b>	Utvendig inspeksjon	Nedløpsrør for takvann er ført direkte ned i grunnen. Grunnmuren rundt krypekjelleren har ingen utvendig fuktsperre. Gjeldende punkt bør sees i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Nevnte forhold kan øke fuktbelastningen i krypekjelleren ytterligere.
	Innvendig inspeksjon	Vurderingene av krypekjelleren er gjort via luke i grunnmuren med den begrensning dette innbefatter. Selv om det ikke ble observert tegn på skader, gjøres oppmerksom på at krypekjelleren kan være utsatt for skader eller feil utførelse som ikke ble registrert grunnet begrenset tilkomst. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Erfaringsmessig er krypekjelleren en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Det er ingen dampspærre mot grunnen, noe som kan øke fuktpåkjenningen i krypekjelleren. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

## Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet.

Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.

Loftsetasjen har en gulvflate på ca 63 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 55 m<sup>2</sup>.

Gulvflater belagt med laminat, heltre gulv, og vegg til vegg teppe.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og malte tapetserte flater.

Glatte innerdører og profilerte innerdører.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Elektrisk oppvarming



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført (erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner). TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtiden. Restlevetiden er usikker. Vegg- og himlingsflater er slitt/aldringspreget. Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatemateriale. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Det registreres dugg i nedre del av vinduer på soverom, noe som kan tyde på at ventilasjonen i denne delen av boligen/leiligheten ikke er tilstrekkelig.

Det observeres ventilasjonskanaler som vurderes å være asbestholdige. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helseisiko, men hvis røret blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer må benyttes.

## Loft - uinnredet / råloft - Hoveddel

Uinnredet kaldtloft.

Adkomst via takluke og stige.

Synlige trebjelker mot underliggende etasje.

Synlige taksperrer.

Lufteluke i gavlvegg.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk



TG 2

Overflater vegger/undertak

Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i undertaksbord (piggmåling: 17,9 vektprosent). Selv om større skader ikke er observert og fuktprosenten er målt til å være moderat, kan skjulte skader likevel ikke utelukkes. Eksakt årsak er ukjent, men ventilasjon vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak.

Kontroll av diffusjonssperre

Det er ikke etablert dampsperre over våtrom mellom varm og kald sone. Konsekvens er fare for kondensering.

Det er ikke etablert dampsperre mellom varm og kald sone. Konsekvens er fare for kondensering


Annet


Symptomer på borebille registreres. Forholdet tyder på forhøyet luftfuktighet på kaldtloftet. Eksakt årsak er ukjent, men kan være et resultat av luftlekkasjer fra underliggende varme rom, eller at ventilasjonen av kaldtloftet ikke er tilstrekkelig. Tiltak anbefales

Mangelfull/liten ventilering av yttertakkonstruksjon. Ventilering må utbedres.

## Loft - uinnredet / råloft - Tilbygg

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.  
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

      Kontroll av diffusjonssperre

Dampspærren på våtrommet 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.

Dampspærren 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.

Dampspærren som er benyttet er fra byggeår. Det er ikke kjent om den tilfredsstillende dagens krav til diffusjonstetthet. Ytterligere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak anbefales.

 **TG 2**      Inspeksjonsmulighet


Kaldtloftet mangler gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet (ytterligere undersøkelser anbefales). Deler av loftet ble besøkt etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).

Annet

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvist. Ytterligere undersøkelser anbefales

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

Skorstein fra byggeår.  
Peisovn i stue


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

      Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2**      Innvendige trapper

Trappen er slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue 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 3

Skjevhetsmåling

Det er registrert merkbare skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 37 mm i stue, og 50 mm i gang. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.  
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
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 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 30 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng

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

Vannrør av kobber.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Hovedstoppekran er plassert kjeller.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Varmtvannsbereider på 190 L plassert kjeller.



TG 3

Helhetsvurdering

Vannrør av kobber og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG3 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Det observeres uisolerte vannrør og inntaksrør, noe som kan medføre at vannrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning. Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereider skulle oppstå. Vann, avløp og stoppekran er ikke funksjonstestet. Vannet var frosset på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,55 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,53 meter.  
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,87 - 2,36 meter (skråtak).



## Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

## Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 1,3,4,6,9, 11, 12, 14 og 18 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges økt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

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

Forekommer det at sikringer løses ut: I tilbygg sikringer til lys

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja på hoveddel mangler på tilbygg.

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 entré.

Sikringssskap med skrusikringer plassert i gang på loft.

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier opplyser at sikringer løses ofte ut i tilbygget. Det opplyses om at det er utført egeninnsats på deler av det elektriske anlegget (demontering av punkter). Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt og skjøteledning (konsekvens er fare for varmgang). Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Enkelte steder mangler det stikkontakter og blendelukk, noe som medfører berøringsfare av spenningsførende deler. Med bakgrunn i TG3 må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Brann



TG 1

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

Rømningsveier



TG 3

Røykvarslere



Det er ikke røykvarsler(e) iht gjeldende forskrift i boligen. Røykvarslere må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brannslukkingsutstyr

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen. Brannslukkingsutstyr må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Fasader ink. kledning	<p>Deler av bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, og det ble observert stedvise moderate tegn til råteskader på ytterkledningen. Tilstanden tyder på behov for tiltak i fremtiden.</p> <p>Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad og moderate råteskader. Utskiftninger må påregnes.</p> <p>Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.</p> <p>Det er ikke montert musesperre bak trekledning.</p> <p>Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tilstanden tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.</p> <p>Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger må påregnes</p>
 TGIU	Konstruksjon	<p>Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.</p>


## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.  
Ytterdør i kjeller fra byggeår.  
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 1985, 1984).  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1980, ukjent årstall).  
Vinduer med karmen av tre, og ett-lags glass (fra byggeår).

 TG 2	Dører	<p>Ytterdør i Hoveddel: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukning. Tiltak bør påregnes.</p> <p>Ytterdøren hoveddel har defekt lås. Tiltak må påregnes.</p> <p>Ytterdør i tilbygg: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukning. Tiltak bør påregnes.</p>
 TG 3	Vinduer	<p>Vinduer bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>



## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.  
Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.  
Pusset pipe med pipetopp i skifer.  
Fotbeslag i bly.  
Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Yttertaket er ikke inspisert pga. snø-/isforhold. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertaketets alder. TG2 er valgt for å belyse at yttertaket (med tilhørende komponenter) har en alder som tyder på at det bør gjennomføres undersøkelser av taket når forholdene ligger til rette, og at behov for tiltak i fremtiden bør påregnes. Restlevetiden er usikker</p>
---	------------------	---


## Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong med sparestein, naturstein og teglstein.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 TG 2	Grunnmur	Skråriss/vertikalriss stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i grunnmuren. For å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling, anbefales nærmere undersøkelser.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.  
Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Nedløpsrør for takvann er ført direkte ned i grunnen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak anbefales.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Grunnmuren har ingen utvendig fuktsperre. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Alder	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.  
Privat septiktank.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Oljetanker	
 TG 2	Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent tilstand etter frost. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Septiktank	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående uthus.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca 9 m<sup>2</sup>.  
Fasaden er kledd med liggende trekledning og stående trekledning.  
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med skifer.  
Konstruksjonen er uisolert.



Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

## Frittstående byggverk - Driftsbygning

Frittstående driftsbygning.



Helhetsvurdering

Driftsbygningens tilstand, sikkerhetsmessige forhold, arealer og bruksfunksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningen kan være utsatt for slitasje, skader, feil utførelse og redusert bruksfunksjon som ikke er avdekket. For å få klarhet i bygningens tilstand og funksjon bør ytterligere undersøkelser utføres av fagkyndig landbrukstakstmann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 14.04.2024.

## 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 kompleks 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, ombygningmulighet, 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.



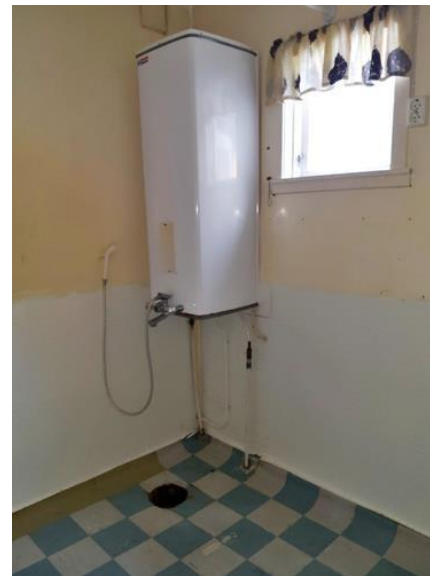
Våtrom - [Sluk hoveddel]



Våtrom - [Sluk tilbygg]



Våtrom - [Bad tilbygg]



Våtrom - [Bad hoveddel]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap hoveddel]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap tilbygg]

**ADVARSEL!**

Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.

Installatør: \_\_\_\_\_ Anlegg nr.: \_\_\_\_\_  
Tilkoblet fase: \_\_\_\_\_

Kurs nr.	Kursfortegning:	Sikringsstyrke	Ledningsersnitt i mm <sup>2</sup>
1	Lys <del>alt</del> Kjeller	10	2 x 1/2
2	Lys Gang, Bad og WC	10	2 x 1/2
3	Lys Njellera	10	2 x 1/2
4	Teknisk	20	3 x 4
5	Lys serverom aust	10	2 x 1/2
6	Lys <del>---</del> vest	10	2 x 1/2
7	Lys Uthus	10	2 x 1/2
8	Stove	10	2 x 1/2
9	<del>-----</del>	10	2 x 1/2
10	<del>-----</del>	10	2 x 1/2
11	<del>-----</del>	10	2 x 1/2
12	Vannkjemaskin	16	2 x 2 1/2
9	Hoved sikring		x
10	" " Nye del		x
			x

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt hoveddel]