

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nyastykket 5A
5308 KLEPPESTØ
Gnr./Bnr.: 8/954
Askøy kommune

Areal

Del av tomannsbolig (vertikaldelt)
Bruksareal: 176 m²

Totalt bruksareal (BRA): 176 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

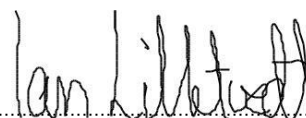
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	14.03.2025
Referansenummer	15068600
Meglerforetakets oppdragsnummer	95-25-0064
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Steine/Bjørnar Thun
Bygningssakkyndig inspektør	Ian Lilletvedt
Tilstede på befaringen	Bjørnar Thun
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	17.03.2025 14:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Nyastykket 5A
Postnummer/sted	5308 KLEPPESTØ
Kommune	4627 - Askøy
Gnr./Bnr.:	8/954
Tomt	Eiet tomt: 346 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig (vertikaldelt)	2004		

Byggemåte

Del av tomannsbolig (vertikaldelt) beliggende i Kleppestø/Øvre Kleppe, Askøy kommune. Tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger og biloppstillingsplasser. Integrert bod. Lader for El-bil er montert.

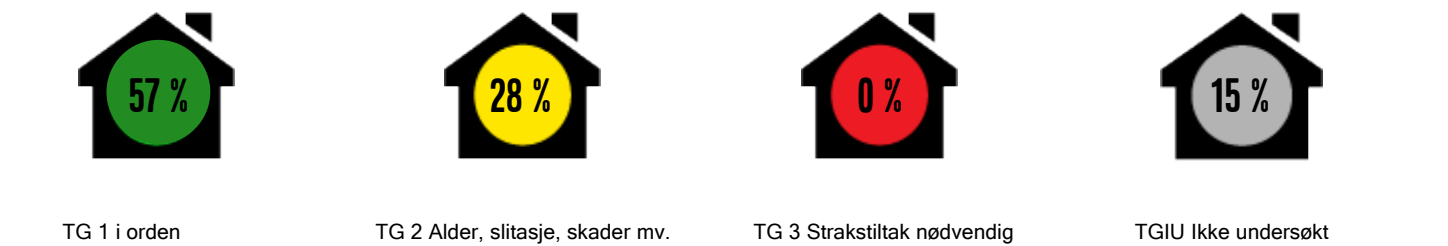
Boligbygg oppført i 2004. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Bod: Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertakene er utvendig tekket med takstein og asfaltpapp (bod). Entrédør med ett glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Takvinduer med karmen av plast, og to-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i Gang (underetasje) og begge baderom (ifølge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Del av tomannsbolig (vertikaldelt) over 3 etasjer (samt krypeloft) bestående av:
Underetasje: Entré, gang/trapp, vaskerom bad, bod og 3 soverom.
1. etasje: Gang/trapp, bad, stue/spisestue/kjøkken og soverom.
Loftetasje: Loftstue, trapp, bod og 2 soverom.

Utgang fra stue til balkong/terrasse.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg:
1 utvendig integrert bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad - Underetasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Bad - 1. etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Våtrom - Vaskerom - Underetasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - Åpen kjøkkenløsning		Vannrør	11	
		Innredning	11	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Loft - innredet - Loftsetasje		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / råloft - Krypeloft		Helhetsvurdering	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
Yttertak - Hovedtak/bodtak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong/terrasse - Med tilkomst fra stue		Helhetsvurdering	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	19	
		Alder	19	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Del av tomannsbolig (vertikaldelt)	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	64			64	
	Entré, gang/trapp, vaskerom, bad, bod og 3 soverom.				
1. etasje	67	5		72	81
	Gang/trapp, bad, stue/spisestue/kjøkken og soverom.	Bod.			Balkong/terrasse.
Loftsetasje	40			40	
	Loftstue, trapp, bod og 2 soverom.				
SUM	171	5		176	81
Total bruksareal: 176 m²					

Kommentar til areal

Balkong/terrasse i 1. etasje oppmålt til 81,0 m2 (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 54,0 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 40,0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14,0 m2.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7,0 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4,0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3,0 m2.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 165,0 m2 P-rom og 6,0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad - Underetasje

Baderom fra 2017.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
		Fallforhold (gulv) Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel fallforholdet vurdert til å gi tilfredsstillende avrenning av bruksvannet, selv om fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Innredningen bærer i sin helhet preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer (våtsoner mot yttervegg og nabo). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Forholdet inne i vegger er ukjent.

Våtrom - Bad - 1. etasje

Baderom fra 2019.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med sidelys over servant.
Dusjnise med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel fallforholdet vurdert til å gi tilfredsstillende avrenning av bruksvannet, selv om fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
--	--------------------	---

	TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket, med den risiko dette innebærer.
--	------	---	---

	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------------	---

	Overflater vegger	Vindu uheldig plassert i våtsonen. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu/karm og omliggende veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes (Det er ikke fuget mellom karm og fliser).
--	-------------------	---

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

	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer (våtzone mot yttervegg og kjøkkeninnredning). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Forholdet inne i veggen er ukjent.
--	------	----------------------------------	--

Våtrom - Vaskerom - Underetasje

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv.
Malte tapetserte veggflater.
Takplater i himling.
Gulvstående servantinnredning med skuffer.
Nedfelt utslagsvask med to-greps armatur.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
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.

Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig.

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtsone mot yttervegger). 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.

Kjøkken - Åpen kjøkkenløsning

Innredningen er fra 2017 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Frittstående kjøleskap med frys.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflate belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater og takplater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres grunnet brannsikkerhet.
--	-------------	--

	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak bør påregnes. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper med fuktsensor for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner i rommet. Tiltak kan bli nødvendig/anbefales.
--	------	---------	---

	Innredning	Benkeplater har synlig slitasje. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak kan utføres etter behov.
--	------------	--

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater, malte tapetserte flater og takplater.
Glatt og profilerte innerdører, og innerdør med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn 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	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet (stue/gang). Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	---

	Innerdører	Dørblad (med glass) til stue kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Tiltak/justering bør påregnes.
--	------------	--

	TGIU	Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
--	------	-------------	--

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

Underetasjen er innredet og har stedvise utlektede vegger under terreng.
Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i gang (basert på opplysninger fra eier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 43,5 prosent, ved 11.5 grader celsius. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Jevnlig tilsyn anbefales.
--	---	--

	TG 2	Overflater gulv	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. Sprekker i gulvflis observert i bod. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak bør påregnes.
		Innerdører	Enkelte innerdører/karmer bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Tiltak etter behov. Dørblad til vaskerom kommer i kontakt med karm/terskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering bør påregnes.

	TGIU	Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
--	-------------	-------------	--

Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca. 54,0 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 40,0 m2.
Gulvflater belagt med teppefliser, spon og parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og spiler.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv	
	TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er hovedsakelig 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. TGIU: Tilkomst bak knevegger er begrenset. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig med den risiko dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og eventuelle tiltak kan iverksettes.
		Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Tiltak etter behov.
	TGIU	Ventilasjon	Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft - Krypeloft

Uinnredet krypeloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med plater.
Synlige taksperrer.
Sutaksplater i himling.
Lufteluke i gavlvegg.

	TG 2	Helhetsvurdering	Krypeloftet ble kun inspisert fra takluken grunnet lav romhøyde/reduert tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer. Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Ytterligere undersøkelser anbefales. Sutaksplater er montert opp ned, noe som kan medføre svakheter i undertaksmaterialets evne til å håndtere vannbelastning. Forholdet bør holdes under oppsikt. Til informasjon: 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.
--	------	------------------	--

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

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

 **TGIU** Skorsteiner inne i boligen Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

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 kjøkken.

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

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og ett 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 ett soverom, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
---	-----------------	---

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Boligens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt.
Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2024) plassert i bod.
Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.
Mekanisk avtrekk på badetrom med avtrekksvifte.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

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

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper/fuktsensor). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Tiltak anbefales. Fordelerskap: Det er ikke etablert sprutsikring/deksel mangler. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Sprutsikring bør etableres. Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.

Radon

Radonmålinger

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---

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 sikringsskap: Nei.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, fra 2025.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2004.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod (underetasje).
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 1**

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



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale EI-tilsynet nyere enn fem år (10.03.2025). Kontrollrapporten legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

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 symptomer på falming, slitasje og elde. 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 er ukjent om det er musesperre bak hele trekledning, noe som kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader.

Vannbord har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader.

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 ukjent.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt. Overbygg over entrédør.
Ytterdør i underetasje fra byggeår. Overbygg over ytterdør.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Takvinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra 2021).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Takvinduer - Dører



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
Enkelte vinduer i sørveggen/gavlveggen (loft) anbefales skiftet innen rimelig tid.
De fleste vinduene er malingsglatt. Forebyggende tiltak bør påregnes.

Yttertak - Hovedtak/bodtak

Yttertak av saltakskonstruksjon (hovedtak).
Yttertak av pulttakskonstruksjon (utvendig integrert bod).
Utvendig belagt med takstein fra 2004 (hovedtak).
Utvendig tekket med asfaltapp (utvendig integrert bod).
Undertak fra byggeår, av sutakplater (hovedtak).
Pusset pipe med pipetopp i metall (hovedtak).
Fotbeslag i bly (hovedtak).
Renner og nedløp i plast (hovedtak).



TG 2

Helhetsvurdering

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

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.
På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
Det ble registrert tegn til slitasje og elde på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige.
Det registreres mosevekster på yttertaket.
Snøfangerutstyr er ikke etablert på vestsiden (over terrasse).

Yttertaket på boden er ikke utført med god håndverksmessig utførelse (ikke etablert vindskier/beslag samt takrenne/nedløp). Tiltak bør påregnes innen rimelig tid.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger (taksikring) som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på 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/terrasse - Med tilkomst fra stue

Utgang fra stue til sør-, øst- og vestvendt balkong/terrasse på ca. 81,0 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,97 meter.
Balkong/terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk/trapp av treverk.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har en utvendig bod på ca. 5,0 m2.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. 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. Enkelte søyler til balkongen har liten avstand til terreng/grunn. Forholdet kan føre til forkortet levetid. Tiltak anbefales. Fundamenter under terrassen var ikke tilgjengelig for undersøkelser.
---	------------------	---

Utvendige trapper

Utvendig trapp/rekkverk i treverk.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trappen mangler rekkverk/håndlist på en side og kan medføre fallfare. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

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.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	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.
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Forholdene under terrassen er derfor ikke kjent. Undersøkelser anbefales.
	Bortledning av takvann	Det er ukjent om vann fra yttertaket er ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad (ikke tilkomst under terrasse). Forholdet kan eventuelt føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Undersøkelser anbefales.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av naturstein.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

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

Stikkledninger og tanker

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,36 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 0,70 - 2,39 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge eier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "Nyinstallasjoner bad underetasje" (datert: 19.06.2017). Fremlagt, vedrørende "Nyinstallasjoner ifm. Ny kjøkkeninnredning" (datert: 23.08.2017). Fremlagt, vedrørende "Skjult varme bad underetasje" (datert: 02.06.2017). Fremlagt, vedrørende "Skjult varme bad 1. etasje" (datert: 27.09.2019). Fremlagt, vedrørende "Nyinstallasjoner bad 1. etasje" (datert: 14.10.2019). Fremlagt, vedrørende "Diverse installasjoner" (datert: 03.07.2020). Fremlagt, vedrørende "Montert sanitærutstyr bad underetasje" (datert: 28.07.2017).
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på El-tilsyn, datert 10.03.2025.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 13.03.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til 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 varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- 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 setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter 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 1. etasje]



Våtrom - [Sluk - Vaskerom]



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



Elektrisk anlegg - [El-kontroll utført 10.03.2025]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med AMS-måler - Bod]

Kurs nr.	Lastbeskrivelse	Kabeltype/forlegning	Vern (amp.)
1	Komfyrt	PN 2x4 A1	B 2x20
2	Oppvaskemaskin	PN 2x2,5 A1	B 2x16
3	Kjøkken	PN/PR 2x2,5 A1/C	B 2x16
4	Stue	PN 2x2,5 A1	B 2x16
5	Gang, WC, soverom 2 etg.	PN 2x2,5 A1	B 2x16
6			B 2x16
7			B 2x16
8	Jordfeibryter for kurs 9 & 10	PN 2x10	2x40 30 mA
9	Vindfang, soverom 1-2-3	PN/PR 2x2,5 A1/C	B 2x16
10	Bad, bod, vaskerom, hall	PN/PR 2x2,5 A1	B 2x16
11	Sentralstueveget	PN 2x2,5 A1	B 2x16
12	Vaskemaskin	PN 2x2,5 A1	B 2x16
13	Hems	PN 2x2,5 A1	B 2x16
14	V.v. bereder	PN 2x2,5 A1	B 2x16
15	Hovedjordfeibryter	PN 3x10	3x63 100 mA
16	Inntakskring	PN 3x10	3x50
17	UTELYS	PR 2x1,5	3 16
18	SoD + f. i. st. 1. etg. (Balken)	PN 2x1,5 (+)	2x 16A - 30mA
19	ELBOK - LØSNE	PR 4x6	4x0 - 30mA
20	OVERSØGINGSKABEL		

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]