

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Silurveien 42  
0380 OSLO  
Gnr./Bnr.: 28/726  
Seksjonsnr. : 6  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet.  
Bruksareal: 77 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 77 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 11.01.2024

## Bygningsakkyndig selskap

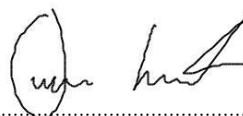
Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 11.01.2024                          |
| Referansenummer                 | 15051225                            |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 50-24-0006                          |
| Hjemmelshaver/selger            | Solveig Yvonne Thaulow/Helene Dahle |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Owe Fagerlund Leret                 |
| Tilstede på befaringen          | Solveig Yvonne Thaulow.             |
| Utvendige snødekte flater       | Ja.                                 |
| Utetemperatur                   | -7 °C                               |
| Rapportdato                     | 16.01.2024 19:22                    |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet               |
| Gate/vei adresse | Silurveien 42                   |
| Postnummer/sted  | 0380 OSLO                       |
| Kommune          | 0301 - Oslo                     |
| Gnr./Bnr.:       | 28/726                          |
| Seksjonsnr.      | 6                               |
| Tomt             | Eiet tomt: 11819 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet.   | 1961.  |         |           |

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørerne Sameiet Ullernbyggene beliggende i bydel Ullern i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet bestående blant annet av diverse beplantning og asfalterte interveier.

Boligblokk over 10.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Leiligheten har glatt entrédør I brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2000. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg.

Leilighet beliggende I byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt en bod I andre etasje som deles med nabo.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



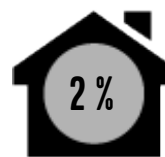
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt   | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|---|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad.  |        | Ventilasjon   | 8    |                           |
|  |        | Overflater vegger   | 8    |                           |
|  |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.   | 8    |                           |
| Kjøkken  |        | Ventilasjon   | 8    |                           |
|  |        | Vannrør   | 8    |                           |
| Øvrige rom   |        | Overflater himling  | 9    |                           |
|  |        | Overflater gulv   | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | 9    |                           |
|  |        | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)                            | 9    |                           |
| Elektrisk anlegg   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget  | 10   |                           |

# 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 befarings tidspunktet.

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.

# Arealer

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet.

| Leilighet.     | Bruksareal (BRA)             |                               |                              | TBA                       |
|----------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | Terrasse- og balkongareal |
| 2.Etasje.      | 69                           |                               |                              | 3                         |
| Bod, 2.Etasje. |                              | 2                             |                              |                           |
| Kjellerbod.    |                              | 2                             |                              |                           |
| Kjellerbod.    |                              | 4                             |                              |                           |
| <b>SUM</b>     | <b>69</b>                    | <b>8</b>                      |                              | <b>3</b>                  |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>Total bruksareal (BRA)</b> | <b>77</b> |
|-------------------------------|-----------|

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til 2 m2 og 4 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod på samme etasje som leiligheten som deles med nabo. Bodene i sin helhet er oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten har balkong oppmålt til 3 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 69 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.




# Rapport

## Våtrom - Bad.

Bad med sluk fra 2003. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Tapetsert himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



|   |   |   |
|---|---|---|
|         | Fallforhold (gulv)                        | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet på grunn av to sluk. |
|  TG 2   | Ventilasjon                               | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.  |
|   | Overflater vegger                         | Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Fuger bør fornyes.   |
|   | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.                                    |
|  TGIU | Fukt i tilliggende konstruksjoner         | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.  |

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående komfyr med keramisk platetopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av typen plast.

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

Avløpsrør - Innredning - Annet

|   |             |   |
|---|-------------|---|
|       | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.               |
|  TG 2 | Ventilasjon | Ingen eller ubetydelig ventilasjon. Ventilering med avtrekk og tilluft bør etableres. |
|   | Vannrør     | Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.                   |



## Øvrige rom

Gulvflate belagt med parkettgulv. Malte og tapetserte veggflater. Malte himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### TG 2

|                    |  |
|--------------------|--|
| Overflater himling | Riss/sprekker I himlingsoverflater på enkelte områder. |
| Overflater gulv    | Parkettgulv bærer preg av brukslitasje.                |

## Etasjeskiller - 2.Etasje.

Etasjeskiller av betong.

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

Skjevhetmåling

### Skjevhetmåling

|                |  |
|----------------|--|
| Skjevhetmåling | Det ble ikke registrert større målbare skjevheter I leiligheten på de tilfeldige stedene det ble målt. |
|----------------|--|

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

Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Synlige avløpsrør av typen plast. Fordelerstokker for vannrør med stoppekranter plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert I kjeller. Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles sentralfyringsanlegg. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

### TG 2

|   |  |
|---|--|
| Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Alder på det tekniske anlegget vurderes å være passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)                            | Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene av typen kobber.  |

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Bad: 2,43 meter. Øvrige rom: Ca. 2,51 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved felles trappegang.

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 bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver fra 2024.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har glatt entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass fra 2000.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong målt 3,2 m2. Flislagt dekke. Belysning på vegg. Rekkverk av betong. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 meter.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

|  |                |
|--|----------------|
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Ikke fremlagt. |
|--|----------------|

|   |                |
|---|----------------|
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Ikke fremlagt. |
|---|----------------|

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Ikke fremlagt. |
|----------------------------|----------------|

|  |                |
|--|----------------|
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Ikke relevant. |
|--|----------------|

|   |                |
|---|----------------|
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
|---|----------------|

|  |                |
|--|----------------|
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
|--|----------------|

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Egenerklærings skjema | Signert og mottatt. |
|-----------------------|---------------------|

## 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 bygningselementer 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 bygningselementer 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. Er rapporten eldre skal den bygningsfagkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 bygningsfagkyndige 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.

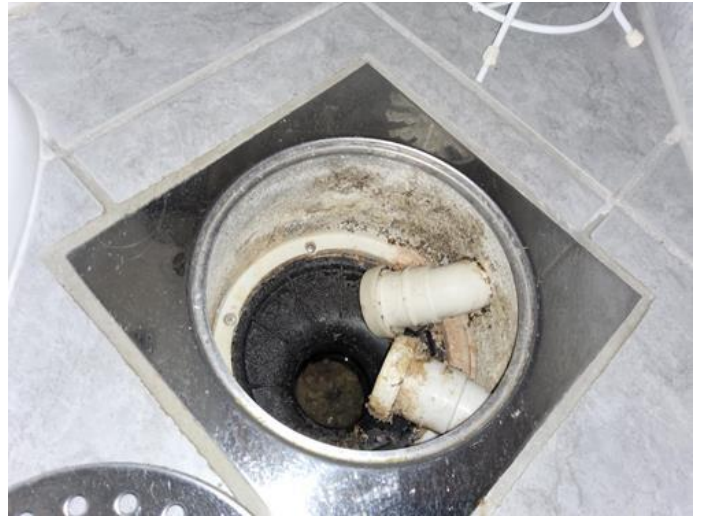
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 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.



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



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