

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Museumsveien 32C  
1809 ASKIM  
Gnr./Bnr.: 52/519  
Andelsnr. : 85  
Indre Østfold kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 84 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 84 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.04.2025

## Bygningssakkyndig selskap

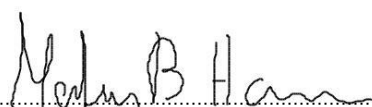
Anticimex AS

[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: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203

# 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	08.04.2025
Referansenummer	15069933
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0034
Hjemmelshaver/selger	Ellisiv Stifoss-Hanssen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Ellisiv Stifoss-Hanssen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	09.04.2025 16:09

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	//anticimex.propcloud.no/?kommunenummer=3118&gaardnummer=52&bruksnummer=519
Gate/vei adresse	Museumsveien 32C
Postnummer/sted	1809 ASKIM
Kommune	3118 - Indre Østfold
Gnr./Bnr.:	52/519
Andelsnr.	85
Borettslag / Sameie	Museumsveien Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 17135 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1970		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Museumsveien Borettslag beliggende i Askim, Indre Østfold kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med asfalterte internstier, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein, fasadeplater samt liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig teknet med takpapp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten profilert/glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med karm av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med karm av tre (enkelte vinduer med utvendig beslag) og tre-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med karm av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra 2006. Leiligheten er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten har i tillegg to boder i kjeller merket med 2V.

# 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		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
		Innerdører	9	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Annet	10	
Elektrisk anlegg - Innvendig		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# 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

Rommene 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

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	80			80	8
	Entré, bad, to soverom, vaskerom, bod, stue og kjøkken.				Balkong
Kjeller		4		4	
		To boder.			
SUM	80	4		84	8
<b>Total bruksareal: 84 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

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

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: lekeplass, sittegrupper og sykkelbod.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller på henholdsvis 1m<sup>2</sup> og 3m<sup>2</sup> (BRA-e). Begge merket med 2V.

Leiligheten inneholder 73m<sup>2</sup> P-ROM og 7m<sup>2</sup> S-ROM. S-rom er innvendig bod med tilstøtende vegger.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflate utført i glatte himlingsplater. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys over servant. Stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med to-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast, kobber samt støpejern. Avtrekksventil i vegg. Dusjkabinett fra 2023. Gulvflate belagt med folie over eksisterende gulvbelegg i 2023.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- Alder på tettesjikt, vannrør, avløpsrør og andre installasjoner.
- Utførelsen på gulvfolie bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse. Eventuelle utbedringer bør påregnes.
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
- Det er registrert svelleskade på servantinnredning. Utskiftning bør påregnes.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.


Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.


# Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter og overliggende benkeplate i rustfritt stål med oppvaskkum og ett-greps armatur. Montert kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap med stikkontakter samt belysning over benkeplate. Frittstående stekeovn med platetopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vegghengt ventilator med kullfilter. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med glatt front og laminert benkeplate ved yttervegg. Vannrør av typen kobber. Varmtvannsbereder på ca. 80 L fra ukjent årstall plassert i underskap. Synlige avløpsrør av plast samt støpejern. Gulvflate belagt med laminat. Vegger utført i MDF-plater. Himlingsflate utført i himlingsplater.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper. Automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
--	-------------	---


 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er registrert svelleskade på MDF-plater ved stekeovn. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	TG2 gjelder: Det er registrert avskalling på laminert benkeplate. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom

Gulvflate belagt med beleggsfliser samt gulvbelegg. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflater utført i himlingsplater. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 samt soverom 2.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

 TG 2	Innerdører	Dørbladet til innerdør soverom 1 og bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
---	------------	--

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

Teglsteinspipe fra byggår.  
Peisovn i stue.

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

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.


 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen | Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.  
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.  
Følgende rom er målt: Soverom 1 og stue.

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

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 4mm på soverom 1 og ca. 11mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

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

Vannrør av typen kobber. Hovedstoppekran plassert på kjøkken. Varmtvannsbereider på ca. 80 L fra ukjent årstall plassert på kjøkken. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rom benyttet som vaskerom. Synlige avløpsrør av plast, kobber samt støpejern. Tørkeskap plassert på rom benyttet som vaskerom.

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Hovedstoppekran | Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Annet | Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benyttet som vaskerom, ikke er bygget som et våtrom da det blant annet ikke har sluk og membran. Rommet er derfor heller ikke vurdert som et våtrom mtp. sluk, fall, fuktsikring m.m.

 **TGIU** Stakeluke | Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg - Innvendig

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har skjult/åpent 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 bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. 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: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

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: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

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

## Dører og vinduer

Profilert/glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med karm av tre og tre-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med karm av tre (enkelte vinduer med utvendig beslag) og tre-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med karm av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra 2006.



TG 1

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

Dører



Dører

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



TG 2

Vinduer

Treg åpne/lukkefunksjon på vindu i bod. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong. Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverk av stålkonstruksjoner med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1, meter.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Riss/sprekker påvist på betongdekke. Ukjent årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske 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 steder i boligen.

Takhøyder er målt til ca. 2,35-2,40 meter.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 03.04.2025.

## 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 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 slitasjoner 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 bruksslitasje. 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 utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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



Kommentar - [Sluk bad ]



Beskrivelse - [Sikringskap ]

1850 Mysen Tlf: 69845500 Faks: 69845509 E.post: post@ioe.no		$I_{k3} \text{ max}$ kA $I_{k2} \text{ min}$ kA $I_{k1} \text{ PE/NG max}$ kA $I_{k1} \text{ PE/NG min}$ kA																																																																																											
<b>HUSK:</b> Eier og / eller bruker er selv ansvarlig for sikker bruk av elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt nødvendig vedlikehold som ivaretar at anlegg og utstyr til enhver tid er i orden.																																																																																													
<b>230 V IT</b>																																																																																													
		<b>Forlegnings- og verndata</b>																																																																																											
<b>Kurs nr.</b>	<b>Tekst</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Forlegning</th> <th>Korr. faktor</th> <th>Kar</th> <th>Merkestrøm</th> <th><math>I_{a, \text{lim}}</math> mA</th> <th>L m</th> <th>Antall ledere tversnitt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td>25 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>20 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 4</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>10 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 1,5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>10 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 1,5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>10 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 1,5</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td>40 A</td> <td></td> <td></td> <td>2 x 10</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>	Forlegning	Korr. faktor	Kar	Merkestrøm	$I_{a, \text{lim}}$ mA	L m	Antall ledere tversnitt	1			25 A			2 x 6	2			20 A			2 x 4	3			10 A			2 x 1,5	4			10 A			2 x 1,5	5			10 A			2 x 1,5	6			40 A			2 x 10	7			A			x	8			A			x	9			A			x	10			A			x	11			A			x	12			A			x
Forlegning	Korr. faktor	Kar	Merkestrøm	$I_{a, \text{lim}}$ mA	L m	Antall ledere tversnitt																																																																																							
1			25 A			2 x 6																																																																																							
2			20 A			2 x 4																																																																																							
3			10 A			2 x 1,5																																																																																							
4			10 A			2 x 1,5																																																																																							
5			10 A			2 x 1,5																																																																																							
6			40 A			2 x 10																																																																																							
7			A			x																																																																																							
8			A			x																																																																																							
9			A			x																																																																																							
10			A			x																																																																																							
11			A			x																																																																																							
12			A			x																																																																																							
<b>Kortslutningsvernets plassering og forlegning / kabeldata</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Forlegning</th> <th>Korr. faktor</th> <th>Kar</th> <th>Merkestrøm</th> <th><math>I_{a, \text{lim}}</math> mA</th> <th>L m</th> <th>Antall ledere tversnitt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>	Forlegning	Korr. faktor	Kar	Merkestrøm	$I_{a, \text{lim}}$ mA	L m	Antall ledere tversnitt				A			x																																																																													
Forlegning	Korr. faktor	Kar	Merkestrøm	$I_{a, \text{lim}}$ mA	L m	Antall ledere tversnitt																																																																																							
			A			x																																																																																							
På dette anlegget er det montert <input type="checkbox"/> kombinerte sikringsautomater/jordfeilbrytere <input type="checkbox"/> jordfeilbrytere <input type="checkbox"/> jordfeilvarslere																																																																																													
<b>BRUKSANVISNING FOR JORDFEILBRYTER / JORDFEILVARSLER</b> Hvis det oppstår jordfeil, vil en jordfeilbryter koble ut strømmen på én eller flere kursar, jordfeilvarsleren vil gi lyd- og lysignal. Med kombinerte automater vil kun feilkursen bli utkoblet, gå direkte til punkt 4 nedenfor. For å lokalisere og koble ut feilen gjøres følgende: 1. Slå av / skru ut alle kursar unntatt overbelastningsvern / hovedsikring. Slå på JORDFEILBRYTER, evt. trykk på resetknappen på JORDFEILVARSLER. 2. Slå på / skru inn den ene sikringa inntil JORDFEILBRYTER igjen kobler ut eller at JORDFEILVARSLER gir nytt lyd- og lysignal.																																																																																													

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap ]