

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bjørøytoppen 3  
5177 BJØRØYHAMN  
Gnr./Bnr.: 50/368  
Øygarden kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 234 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 234 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.02.2025

## Bygnings sakkyndig selskap


Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Atle Kallestad

Mobil: 41372423

# 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 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	20.02.2025
Referansenummer	15067484
Meglerforetakets oppdragsnummer	95-25-0051
Hjemmelshaver/selger	Thomas Jakobsen/Iselinn Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Thomas Jakobsen og Iselinn Jensen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	24.02.2025 08:36

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bjørøytoppen 3
Postnummer/sted	5177 BJØRØYHAMN
Kommune	4626 - Øygarden
Gnr./Bnr.:	50/368
Tomt	Eiet tomt: 1004 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1976	2021	

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Bjørøytoppen, Øygarden kommune. Tomt opparbeidet med diverse beplantninger, plenarealer, terrasse på terreng og biloppstillingsplass. Frittstående redskapsbod/garasje og hagestue.

Boligbygg oppført i 1976. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 2 etasjer (samt kaldtloft) bestående av:  
Underetasje: Kjellerstue, TV-stue, 4 boder, gang, vaskerom og WC.  
1. etasje: Stue, kjøkken, gang, entrè, 3 soverom WC, og bad.  
Utgang fra stue og entrè til terrasser.

# 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		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Overflater himling	9	
		Annet	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.Etasje		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	11	
Innvendige trapper		Helhetsvurdering	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
		Vinduer	14	
Dører og vinduer		Dører	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Terrasser / platting på terreng		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
		Septiktank	16	

# 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

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	78			78	
	Kjellerstue, TV-stue, 4 boder, gang, vaskerom og WC				
1.Etasje	111	45		156	78
	Stue, kjøkken, gang, entrè, 3 soverom WC, og bad	Redskapsbod/garasje og hagestue			3 terrasser
SUM	189	45		234	78
<b>Total bruksareal: 234 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje til rom for varig opphold og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommene er av den grunn ikke godkjent for varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Arealet bak WC og vaskerom i underetasjen har ikke tilkomst og er dermed ikke måleverdig i forhold til arealberegningen, arealet er ca 4 m<sup>2</sup>.

Eneboligen har følgende fordeling av primær- og sekundærearreal: 128 m<sup>2</sup> P-rom og 61 m<sup>2</sup> S-rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Fallforhold utenfor sluksonen er ikke tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Sluket er uoversiktlig, noe som medfører at det ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett er koblet direkte på ett avløpsrør. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet er sluket ikke skiftet, noe som erfaringsmessig medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. 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.

Til informasjon:

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

Piggmåling: Ingen utslag.

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2021 (ifølge eier).  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Malt panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Gulvstående servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Opplagg for vaskemaskin.  
Fordelerskap for rør-i-rør system.  
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fallforhold i sluksonen og høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet vurderes til å være ikke tilstrekkelig. Det registreres motfall på deler av våtrommets gulvflater, med den risiko dette innebærer. Våtrommet har ingen ventilasjon. Det opplyses om at det er utført arbeider på våtrommet gjennom egeninnsats, med den risiko dette innebærer. På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitastegrad 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 2015 med profilerte fronter.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.  
Vegghengt ventilator.  
Komfyrvakt.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## TG 2 Overflater himling | Det er ikke ferdigstilt med maling og listverk rundt vindu. Tiltak må påregnes

Annet | Ledningsett til downlights i kjøkken er ikke fagmessig utført. Tiltak må påregnes.

# Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje

---

Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Våtromstapet på vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.

## TG 2 Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på rommets overflater. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og/eller ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden er usikker.


## Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.Etasje

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Malte tapetserte veggflater.  
Spiler i himling.  
Vegghengt servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.


## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Gulvvarme i entré (basert på opplysninger fra huseier).  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Varmepumpe samt peisovn i stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	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.
	Annet	Enkelte rom er ikke ferdigstilt med listverk og maling på befaringsdagen. Tiltak må påregnes.

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

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg og heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater, panel og mur.  
Profilerte innerdører.  
Elektrisk oppvarming.

### TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere bygningsdelene med en samlet helhetsvurdering basert på slitasjegrad, tilstand, konstruksjonstype og risiko. Hovedmomenter for helhetsvurderingen er:  
Innvendige flater bærer stedvis preg av alder/slitasje og det registreres avvik. Deler av etasjen fremstår som uferdig og det gjenstår arbeid. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten større inngrep. Erfaringsmessig er konstruksjoner under bakkenivå en risikokonstruksjon som er skadeutsatt. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

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 36,6 prosent, ved 12,3 celsius.

## Loft - uinnredet / råloft

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

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

Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

### TG 2 Kontroll av diffusjonssperre

Det observeres tegn til utettheter i dampsperran mot kald sone. Stikkprøveprinsippet ble benyttet (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass). Konsekvens er fare for kondensering. TG2 er satt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

### TGIU Inspeksjonsmulighet

Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 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:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen vurderes som smal. 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.  
Knirk i trapp til stue.

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt gulv mot grunn.

Følgende rom er målt: TV-stue og gang.

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



TG 1

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

Skjevhetsmåling

## Etasjeskiller - 1.Etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Følgende rom er målt: Stue og gang.

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



TG 1

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



Skjevhetsmåling

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


Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2008) plassert på vaskerom.  
Vannpumpe plassert i vaskerom.  
Trykktank plassert i vaskerom.  
Varmepumpe i stue.

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

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber 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.
	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.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

## 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 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: Nei.  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Større utbedringer utført i 2015, deler av anlegget er fra byggeår.  
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: Eier er elektriker og har utført arbeider.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert bod.  
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet og stedvis er det elektriske anlegget ikke ferdigstilt. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling.  
Forebyggende tiltak bør påregnes.

Deler av bygningens ytterkledning/fasader har symptomer på slitasje og elde, og det ble observert stedvise moderate tegn til råteskader på nedre del av ytterkledningen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår, ukjent eksakt årstall og 2021).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2021).



TG 2

Vinduer

Det er observert høy slitasjegrad og skader på enkelte vinduer som er fra boligens opprinnelige byggeår. Tiltak bør påregnes.

Dører

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

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra byggeår og 2021.  
Pipe helkledd i metall med pipetopp.  
Renner og nedløp i plast.



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 er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor 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 registreres enkelte skader og andre avvik på takrenner. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré til sørvestvendt terrasse på ca. 50 m<sup>2</sup>.  
Balkong i trekonstruksjoner.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 2

Helhetsvurdering

Terrasse er ikke inspisert pga. snø-/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.  
Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.  
Terrasse mangler rekkverk. Fallfare. Tiltak må påregnes.

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TGIU

Helhetsvurdering

Terrasse er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TG 1

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

Fundamenter



TGIU

Grunnmur

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdeler tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drenssystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Alle opplysninger gitt i dette punktet bør ses i sammenheng med avsnitt "Rom under terreng". Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

## Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong.



TG 2

Forstøtningsmurer

Enkelte forstøtningsmurer mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak må påregnes.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet brønn.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.  
Privat septiktank.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.  
Redusert/usikker restlevetid.

Septiktank

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.  
Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 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 plasser i boligen.

Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,22 meter og på vaskerom er takhøyden målt til 2,21 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt fra 2,17 meter til 2,70 meter (skråtak) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,36 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

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

Fremlagt vedrørende oppgradering av anlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 18.02.2025.

## 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 slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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.



Våtrom - [Sluk bad]



Våtrom - [Sluk vaskerom]