

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Oberst Rodes vei 37 B  
1152 OSLO  
Gnr./Bnr.: 158/229  
Seksjonsnr. : 3  
Oslo kommune

## Areal

Del av tomannsbolig  
Bruksareal: 147 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 36 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 183 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.01.2025

## Bygningsakkyndig selskap

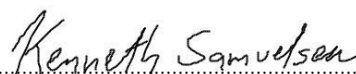
Anticimex AS

[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: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445

# 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	23.01.2025
Referansenummer	15066219
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-25-0011
Hjemmelshaver/selger	Aksel Wingaard/Stefi Elisabet Hauge
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Aksel Wingaard
Utvendige snødekte flater	Snødekt terreng, yttertak, balkong og terrasse
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	18.03.2025 18:22

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Oberst Rodes vei 37 B
Postnummer/sted	1152 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	158/229
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 1065 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig	1951	1983	
Garasje	1979		

## Byggemåte

Tomannsbolig beliggende på bydel Nordstrand i Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfaltert og gruslagt gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 plan. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med teglstein. Boligen har slett entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra 2018. Balkongdør med to-lags glass fra 2013. Vinduer med to-lags glass fra 1979, 1983, 2016 og 2017. Vinduer med tre-lags glass fra 1983. Oppvarming med elektrisitet, stedvis vannbåren gulvvarme og vedfyring.

Del av tomannsbolig over tre plan. Adkomst fra bakkeplan til 1.etasje bestående av entré/gang, soverom og bod. Utgang fra entré/gang til terrasse og hage.

2.etasje består av trappegang, gang, bad, tre soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Loftsetasje består av rom benyttet som loftstue og rom benyttet som soverom.

Frittstående garasje med motoriserte vippeporter og elbillader.

# 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 - Baderom		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Annet	10	
Øvrige rom		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - innredet		Ventilasjon	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - Loftsetasje		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Andre forhold		Annet	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Garasje		Frittstående byggverk	17	



# 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)					
Del av tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	27			27	
	Rom benyttet som loftstue og rom benyttet som soverom.				
2.etasje	98			98	16
	Trappegang, gang, bad, tre soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
1.etasje	22			22	
	Entré/gang, soverom og bod.				
SUM	147			147	16
<b>Total bruksareal: 147 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		36		36	
		Garasje.			
SUM		36		36	
<b>Total bruksareal: 36 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 76 m<sup>2</sup> (inkludert kneloftene), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 27 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 49 m<sup>2</sup>.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i innredet loft i utgangspunktet er godkjent som boder. Det ikke er søkt om/godkjent innredning av loftsetasjen, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at terrassen ved 1.etasje ikke lot seg presist oppmåle ved befaringstidspunktet grunnet is og snø. Terrassen er derfor utelatt fra arealmåling, og ikke medregnet i boligens terrasse- og balkongareal (TBA). Arealet er vurdert til å utgjøre ca. 62 m<sup>2</sup>.

Felles entré og felles gang i 1.etasje (i/ved naboenhet), samt felles trappegang og felles teknisk rom i kjeller er utelatt fra arealmåling da arealene disponeres/må være tilgjengelig for begge boenhetene. Fellesareal i kjeller utgjør ca. 10 m<sup>2</sup>. Fellesareal i 1.etasje (i/ved naboenhet) utgjør ca. 11 m<sup>2</sup> (inkludert vegger mot tilstøtende rom).

Boligen inneholder 145 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM består av innvendig bod under trapp.


# Rapport

## Våtrom - Baderom


Baderom fra 2012. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Slett lysmalt himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil montert på vegg over servanter. Åpent dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fordelerskap for vannrør med stoppekran montert i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner  
- Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 29,4 %, temperatur 17,6 grader C og duggpunkt -0,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2

Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv | Omfattende bomlyd (tegn til hulrom) i én gulvflis ved innerdør. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at over halvparten av 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.

# Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2012 med slette mørke fronter. Støpte benkeplater. Flislagt veggflate over kjøkkenbenk. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer. Kombiskap med frysedel. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med underskap, vinskap og induksjonstopp. Kjøkkenventilator i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plagget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.  Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Stedvis riss/sprekker og avskallinger på benkeplater. Eventuell fornying/utbedringer kan vurderes.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom

### 1. etasje:

Flislagt gulv med varme i entré/gang. Gulv med varme belagt med parkett i soverom. Slette malte veggflater. Slette lysmalte himlinger. Downlights i entré/gang. Profilert innerdør. Garderobeskap i entré/gang og soverom.

### 2. etasje:

Gulvflater med varme belagt med parkett. Parkettgulv fra 2020. Slette malte veggflater/overmalt tapet. Panelbord på veggflater i trappegang. Slette lysmalte himlinger. Himling i trappegang belagt med panelbord. Downlights i trappegang og stue. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom 2, soverom 3 og trappegang. Åpen garderobeløsning i soverom 3.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon med manuell lufting. Lufterventiler i soverom 2 og stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Overflater vegger | Stedvis mindre manglende vedheft av tapet, eksempelvis i soverom 1, soverom 2 og stue.

 TG 2 Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes til å være begrenset/mangelfull. Det er kun registrert ventiler i soverom 2 og stue. Konsekvens er redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.

Overflater gulv | 1.etasje:  
Det registreres mindre/moderat bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Uferdig overgang ved gulv/terskel i soverom. Tiltak kan vurderes.

2.etasje:  
Stedvis sprekker mellom gulvbord, og stedvis mindre knirk. Noe bruksslitasje ved stue/kjøkken. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom i 1.etasje har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.


## Loft - innredet

Gulvflate med varme i rom benyttet som loftstue, belagt med parkett. Gulvflate i rom benyttet som soverom belagt med vegg-til-vegg teppe. Vegg- og himlingsflater i rom benyttet som loftstue belagt med panelbord. Vegg- og himlingsflater i rom benyttet som soverom belagt med overmalt tapet/plater. Slett innerdør. Plassbygget garderobeskap i rom benyttet som soverom. Lufteventil i rom benyttet som soverom.

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


Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk

	Overflater gulv	Uferdig overgang ved gulv/terskel i rom benyttet som soverom. Tiltak kan vurderes.
--	-----------------	--

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i rom benyttet som loftstue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes isolerte skråtakskonstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Kombinert med yttertekkingsens alder tilsier dette økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Se forøvrig "Loft - uinnredet/råloft".
	Innerdører	Defekt dørvrider. Tiltak bør påregnes.


## Loft - uinnredet / råloft


Adkomst til kneloft via kottdører i rom benyttet som loftstue.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft (lav takhøyde og lagrede gjenstander, samt stedvis ikke gangbart gulv), som begrenser inspeksjonsmuligheten ved befaringstidspunktet. Risiko for skjulte skader. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk.</p> <p>Det observeres stedvis fuktmerker i undertak, taksperrer og gulv. Det ble utført stikkprøvekontroll med egnet instrument (Protimeter MMS) med pigg i treverk i enkelte fuktmerker. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i én av fuktmålingene (gavlvegg i kneloft mot nord-vest). Fuktmålingen viser vektprosent mellom 16 og 20. Registrert fuktverdi tilsier økt risiko for utvikling av sopp og råte. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes. Ytterligere undersøkelser samt utbedringer må påregnes.</p> <p>Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.</p> <p>Det er ikke registrert dampsperrer mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Det observeres i tillegg stedvis fuktmerker i undertak, taksperrer og gulv. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.</p>
---	------------------	--

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

Skorstein av teglstein. Ildsted i 1. etasje.


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

 **TG 3** Annet

For liten avstand mellom feieluke i loftsetasje til brennbart materiale (feieluke over røykrørsinnføring). Avstanden er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Avstanden fra feieluke til brennbart materiale er målt til 18 cm. Tilstrekkelig avstand mellom feieluke og brennbart materiale må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Innvendige trapper

Trapper av treverk med rekkverk av treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper

Det er ikke etablert håndløpere på begge sider av trapper. Rekkverk har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.

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: Kryssmåling i soverom.

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


 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 2 mm.

## Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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: Stue/kjøkken og gang.

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det er registrert noe målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 26 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

## Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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: Kryssmåling i rom benyttet som loftstue.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert noe målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik er målt til 23 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Felles teknisk rom med bergvarmepumpe, varmtvannsbereder/akkumulatortank på 300 liter fra 2018 og varmtvannsbereder fra 2013 på 287 liter. Vannrør av typen rør-i-rør, kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Hovedvannledning med stoppekraner samt fordelerstammer for vannrør montert i teknisk rom. Stakemulighet i teknisk rom. Fordelerskap for vannrør med stoppekran montert i badrom. Oppvarming med elektrisitet, stedvis vannbåren gulvvarme og vedfyring.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør fra byggeåret er vurdert til å ha en alder som tilsier at over halvparten av 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 av støpejern 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.

## Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad iht aktsomhetskart på NGU sine nettsider.

## Andre forhold

Felles trappegang i kjeller. Støpt gulv. Veggflater av pussede murkonstruksjoner, samt veggflater belagt med panelbord og plater. Trapp av treverk med rekkverk av treverk.



TG 2

Annet

Det registreres riss/sprekker på yttervegg, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Ukjent om negativ utvikling fortsatt er gjeldende, eller om utviklingen er stoppet/er stabil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er ikke etablert tilstrekkelig rekkverk eller håndløpere på begge sider i trappen. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.

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: 2013.

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: Det finnes kursfortegnelse som ikke er i samsvar.

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 er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

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

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Ytterpanelet bærer stedvis preg av elde og slitasje. Stedvis sprekker i underkant av kledningsbord. Sprekker bør tettes og overflatebehandling bør fornyes.

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

## Dører og vinduer

---

Slett entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra 2018. Balkongdør med to-lags glass fra 2013. Vinduer med to-lags glass fra 1979, 1983, 2016 og 2017. Vinduer med tre-lags glass fra 1983.



TG 1

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

Dører




TG 2

Vinduer

TG2 gjelder vinduer av eldre dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Med bakgrunn i alderen bør økt vedlikehold og utbedringer/utskiftninger påregnes. Det er påvist at enkelte av de eldre vinduene har treg/tung lukkefunksjon.

## Yttertak

Saltakskonstruksjon utvendig tekket med teglstein. Yttertekking fra ukjent årstall. Beslag, takrenner og nedløp av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold med de begrensninger dette innebærer. Taket er snødekt ved befaringstidspunktet.</p> <p>Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det er i tillegg registrert forhold ved inspeksjon av kneloftene som tilsier at ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes (Se "Loft - uinnredet/råloft"). Utover dette anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.</p> <p>Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.</p>
---	------------------	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong. Gulvflate belagt med terrassebord. Stikkontakter, belysning og markise montert på vegg. Rekkverk av treverk. Rekkverkhøyden er målt til 0,95 meter.


 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
 TGIU	Annet	Gulvoverflate er snødekt ved befaringstidspunktet, og er derfor ikke forsvarlig kontrollert/tilstandsvurdert.

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré/gang til delvis overbygget terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Utekran og belysning montert på vegg.

 TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassen er dekket av is og snø ved befaringstidspunktet, og er dermed ikke forsvarlig kontrollert/tilstandsvurdert.
	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Grunnmur, fundamenter

 TGIU	Grunnmur	Grunnmuren er naturgitt skjult av terreng, bygningsdeler og snø, og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

Drenering fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader.

Drenering/drenerende masser er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringsnett ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

## Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje utført i trekonstruksjoner. Gulvflate belagt med betongheller. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takshingel. Motoriserte vippeporter. Elbillader.



TG 2

Frittstående byggverk

Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det nevnes blant annet at ytterkledningen er nærmere terreng enn det som ideelt anbefales. Forholdet kan forringe levetiden til materialet. Sprukket glass i vindu. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannfaglig. 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: Ja. Se kommentar.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei. Se kommentar.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at rømningsveier fra loftsetasjen ikke er tilrettelagt for trygg og effektiv rømning grunnet underliggende bygningsdeler/avstand ned til terreng. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggetekniske forskrift. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt fra 2,76 meter til 2,77 meter takhøyde i 1. etasje.

Det er målt fra 2,19 meter takhøyde i baderom til 2,43 meter takhøyde i øvrige rom i 2. etasje.

Det er målt fra 1,20 meter til 2,19 meter takhøyde i innredet del av loftsetasje.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er innhentet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.07.2013, med følgende arbeidsbeskrivelse:  
Installert lys, stikk og varme i leilighet. Foruten kjeller. Downlights på kjøkken og bad.  
Varmekabel på bad.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.04.2019, med følgende arbeidsbeskrivelse:  
Entré: komplitere 4 stikkontakter, dimmer, termostat, topol dimmer utelys, 8 downlights i tak.  
Stue: Komplitere 3 stikkontakter, tv-kontakt, dimmer, termostat.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Nåværende eier informerer om at det ikke er utført el-tilsyn de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 22.01.2025.

## 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.

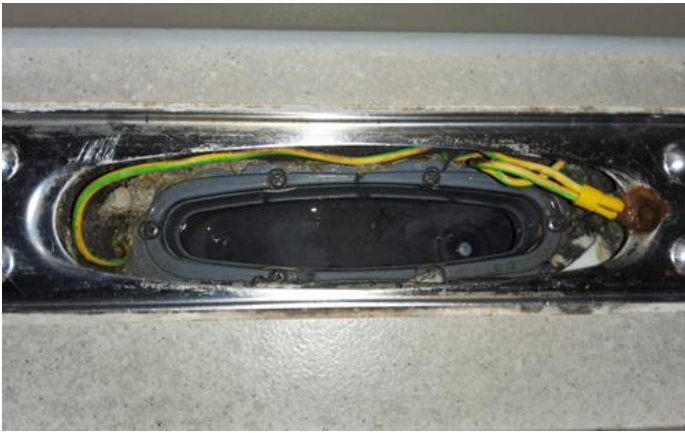
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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.



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]

Funksjon og område		Kategori	Status
230 V IT			
1	1. Etasje		
1.1	1.1.1		
1.2	1.2.1		
1.3	1.3.1		
1.4	1.4.1		
1.5	1.5.1		
1.6	1.6.1		
1.7	1.7.1		
1.8	1.8.1		
1.9	1.9.1		
1.10	1.10.1		
1.11	1.11.1		
1.12	1.12.1		
1.13	1.13.1		
1.14	1.14.1		
1.15	1.15.1		
1.16	1.16.1		
1.17	1.17.1		
1.18	1.18.1		
1.19	1.19.1		
1.20	1.20.1		
1.21	1.21.1		
1.22	1.22.1		
1.23	1.23.1		
1.24	1.24.1		
1.25	1.25.1		
1.26	1.26.1		
1.27	1.27.1		
1.28	1.28.1		
1.29	1.29.1		
1.30	1.30.1		
1.31	1.31.1		
1.32	1.32.1		
1.33	1.33.1		
1.34	1.34.1		
1.35	1.35.1		
1.36	1.36.1		
1.37	1.37.1		
1.38	1.38.1		
1.39	1.39.1		
1.40	1.40.1		
1.41	1.41.1		
1.42	1.42.1		
1.43	1.43.1		
1.44	1.44.1		
1.45	1.45.1		
1.46	1.46.1		
1.47	1.47.1		
1.48	1.48.1		
1.49	1.49.1		
1.50	1.50.1		
1.51	1.51.1		
1.52	1.52.1		
1.53	1.53.1		
1.54	1.54.1		
1.55	1.55.1		
1.56	1.56.1		
1.57	1.57.1		
1.58	1.58.1		
1.59	1.59.1		
1.60	1.60.1		
1.61	1.61.1		
1.62	1.62.1		
1.63	1.63.1		
1.64	1.64.1		
1.65	1.65.1		
1.66	1.66.1		
1.67	1.67.1		
1.68	1.68.1		
1.69	1.69.1		
1.70	1.70.1		
1.71	1.71.1		
1.72	1.72.1		
1.73	1.73.1		
1.74	1.74.1		
1.75	1.75.1		
1.76	1.76.1		
1.77	1.77.1		
1.78	1.78.1		
1.79	1.79.1		
1.80	1.80.1		
1.81	1.81.1		
1.82	1.82.1		
1.83	1.83.1		
1.84	1.84.1		
1.85	1.85.1		
1.86	1.86.1		
1.87	1.87.1		
1.88	1.88.1		
1.89	1.89.1		
1.90	1.90.1		
1.91	1.91.1		
1.92	1.92.1		
1.93	1.93.1		
1.94	1.94.1		
1.95	1.95.1		
1.96	1.96.1		
1.97	1.97.1		
1.98	1.98.1		
1.99	1.99.1		
1.100	1.100.1		

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt. ]