

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bøgata 6A  
3800 BØ I TELEMARK  
Gnr./Bnr.: 53/226  
Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr. : 3/5448/5448  
Midt-Telemark kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 63 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 63 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 03.04.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

---

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

## i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 03.04.2024                                  |
| Referansenummer                 | 15054520                                    |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 48-24-0113                                  |
| Hjemmelshaver/selger            | Bjørn Hushagen/Roar Hushagen/Berit Hushagen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Bjørn Christian Pedersen                    |
| Tilstede på befaringen          | Bjørn Hushagen og Roar Hushagen.            |
| Utvendige snødekte flater       | Terreng.                                    |
| Utetemperatur                   | 2 °C                                        |
| Rapportdato                     | 04.04.2024 14:25                            |

## Eiendomsopplysninger

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Type objekt                    | Andelsleilighet      |
| Gate/vei adresse               | Bøgata 6A            |
| Postnummer/sted                | 3800 BØ I TELEMARK   |
| Kommune                        | 4020 - Midt-Telemark |
| Gnr./Bnr.:                     | 53/226               |
| Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr. | 3/5448/5448          |
| Borettslag / Sameie            | Liabygget Borettslag |
| Tomt                           | Eiet tomt: 711 m²    |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype    | Byggår                 | Tilbygg | Ombygging                                                     |
|-----------------|------------------------|---------|---------------------------------------------------------------|
| Andelsleilighet | 1984 Kilde: Propcloud. |         | Ombygging til leiligheter i 2006 ifølge selgers opplysninger. |

## Byggemåte

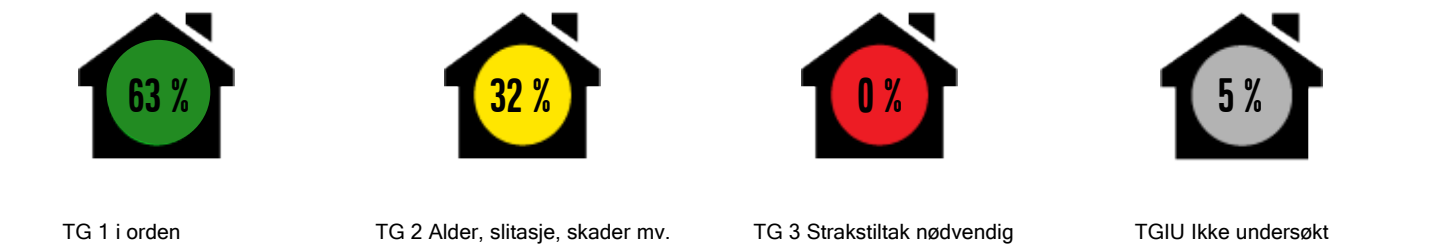
Andelsleilighet i blokk beliggende i Bø sentrum, i Midt-Telemark kommune. Leiligheten er organisert i Liabygget Borettslag slik at borettslaget ansvarer for utvendig vedlikehold. Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvar er derfor utelatt fra denne rapporten. Leiligheten ligger i bygningens 4.etasje.

Fellesarealer med asfalterte veier og parkeringsplasser, samt plen og diverse beplantning. Adkomst via overbygd inngangsparti med callinganlegg, trapp og heis. Sydvendt, delvis overbygd balkong på 7 m2. Naturlig ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger og etasjeskillere i betong- og trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjon. Fasader med mur, pusset mur, fasadeplater og liggende trekledning. Saltak tekket med asfaltbelegg. Vinduer og balkongdør med to-lags glass. Ytterdør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Leiligheten inneholder:  
Entre, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                            | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                            | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - bad                                                                       |    | Sanitærutstyr / innredning                                               | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater vegger                                                        | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater himling                                                       | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater gulv                                                          | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Fukt i tilliggende konstruksjoner                                        | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Fallforhold (gulv)                                                       | 8    |                           |
| Kjøkken                                                                            |    | Innredning                                                               | 9    |                           |
| Øvrige rom                                                                         |    | Overflater vegger                                                        | 9    |                           |
|                                                                                    |   | Overflater gulv                                                          | 9    |                           |
| Etasjeskiller - 4.etasje                                                           |  | Skjevhetmåling                                                           | 10   |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |  | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                           | 11   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc                                                  |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)      | 12   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Andelsleilighet         | Bruksareal (BRA)                               |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                         | Internt bruksareal (BRA - i)                   | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Bakkeplan               |                                                | 5                             |                              | 5          |                                 |
|                         |                                                | Bod i felles carportbygning.  |                              |            |                                 |
| 4. etasje               | 58                                             |                               |                              | 58         | 7                               |
|                         | Entre, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. |                               |                              |            |                                 |
| SUM                     | 58                                             | 5                             |                              | 63         | 7                               |
| Total bruksareal: 63 m² |                                                |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Balkong oppmålt til 7 m2 (TBA).  
Leiligheten disponerer en bod med utvendig adkomst i felles carportbygg.  
Boden er oppmålt til 5 m2 (BRA-e).

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

Leiligheten inneholder 58 m2 P-ROM.

# Rapport

## Våtrom - bad

Bad fra ombyggingsåret.  
Flislagt gulv med varmekabler.  
Flislagte vegger.  
Himling med malt, slett flate.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Overskap, speil, overlys og stikkontakt.  
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale og jern/soil.  
Avtreksventil i himling.

|                                                                                  |      |  |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 |  | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                  |      |  | Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | TG 2 |  | Sanitærutstyr / innredning                                                                                                                                                                              | Servant har sprekk/riss i porselen. Utsifting bør påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                  |      |  | Overflater vegger                                                                                                                                                                                       | Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                  |      |  | Overflater himling                                                                                                                                                                                      | Overflatebehandlingen har skader. Enklete sprekker i overgang vegg/himling. Ukjent årsak. Overflatebehandling bør påregnes. Det er muggsopp i himlingen ved avtreksventil. Kan skylles kondens. Muggsopp bør saneres/vaskes bort. Ytterligere undersøkelser anbefales. Oppgradering/vedlikehold bør påregnes.                                                                                                         |
|                                                                                  |      |  | Overflater gulv                                                                                                                                                                                         | Riss/sprekker i fliser og flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Det registreres 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. Ytterligere undersøkelser anbefales. Utbedringer bør påregnes. |
|                                                                                  |      |  | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                                                                                                                                               | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Som midlertidig tiltak anbefales det å etablere dusjkabinett.                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                  |      |  | Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                        | Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot fellesareal. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren. Ytterligere undersøkelser anbefales.                                                                                                                   |
|                                                                                  |      |  | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                      | Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.                                        |

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.  
Gulv med laminat.  
Vegger og himling med malte, slette flater.  
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.  
Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i overskap.  
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.  
Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

|                                                                                  |                    |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Overflater himling | Det er observert enkelte sprekker i overgang vegg/himling. Normal overflatebehandling anses som tilstrekkelig. |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                       |            |                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Innredning | Noe slitasje er observert på innredning, og svelleskade observert på benkeplate. Utskifting av enkelte deler bør påregnes. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                       |                                       |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  TGIU | Innfelte/gjennomgående installasjoner | Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende adkomst. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegger og himlinger med malte, slette flater.  
Profilerte innerdører.  
Garderobeskap på soverom 1.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

|                                                                                    |                    |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Overflater himling | Det er observert enkelte sprekker i overgang vegg/himling. Normal overflatebehandling anses som tilstrekkelig. |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Overflater vegger | Det er observert svertesopp i hjørne mot nabo/balkong i stue. Det er observert enkelte sprekker, eksempelvis i stue og på soverom 2. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                 |                                                                                              |
|--|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

## Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter.

I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i stue og 22 mm på kjøkken. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.

Avløpsrør av plastmateriale.

Varmtvannsbereder av merket OSO S 200 fra 2006 og samleskap for rør-i-rør systemet med hovedstoppekran er plassert på bad.

Siklemikk på vegg.

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte for våtrom.

Motor for avtrekk er integrert i avtrekksvifte på kjøkken.



TG 1

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

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



TG 2

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

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue er takhøyden målt til 2,47 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,47 meter.

## Radon



TG 1

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

Radon



Radon

Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales Radonmåling i leiligheter med bakkekontakt eller etasjen over dette. Leiligheten ligger i bygningens 4.etasje og Radonmåling er derfor vurdert å ikke være relevant.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: 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: 2006.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert .



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Elektrisk anlegg uten dokumentasjon. TG 2 i henhold til NS 3600. Med bakgrunn i det ovenstående bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er ikke observert feil eller mangler ved denne inspeksjonen.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.

Rømning via balkongdør, samt ytterdør og felles branntrapp.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

## Dører og vinduer

Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass.

Rammer og karmen i tre.

Fra 2005.

Ytterdør med lydklasse 35dB og brannklasse B30.



TG 1

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

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt, delvis overbygd balkong på 7 m2.  
Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre.  
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.  
Utebelysning, stikkontakter og markise.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Råteskader er observert i rekkverkskonstruksjonen. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Dette er å anse som et avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.  
Ferdigattest er ikke 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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.03.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

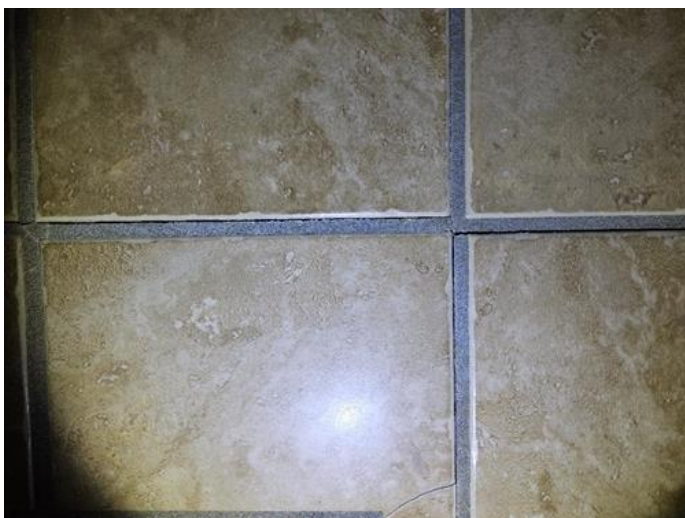
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Dusjsluk, bad]



Overflater gulv - [Sprekker i flis/flisfuger på bad]



Overflater vegg - [Elastisk flisfuge i dusj]



*Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Samleskap for rør-i-rør systemet]*