

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bentsegata 25  
0465 OSLO  
Gnr./Bnr.: 221/44  
Andelsnr. : 23  
Oslo kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 75 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 75 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 30.05.2025

## Bygningssakkyndig selskap

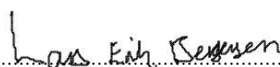
Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

---

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

## i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Befaringsdato                   | 30.05.2025                                |
| Referansenummer                 | 15072259                                  |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 15-25-1139                                |
| Hjemmelshaver/selger            | Guro Sollie Hansebakken/Håvard N Funderud |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Lars Erik Bergersen                       |
| Tilstede på befaringen          | Guro Sollie Hansebakken                   |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                                       |
| Utetemperatur                   | 12 °C                                     |
| Rapportdato                     | 12.06.2025 08:02                          |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet     |
| Gate/vei adresse    | Bentsegata 25       |
| Postnummer/sted     | 0465 OSLO           |
| Kommune             | 0301 - Oslo         |
| Gnr./Bnr.:          | 221/44              |
| Andelsnr.           | 23                  |
| Borettslag / Sameie | BENTSEBO BORETTSLAG |
| Tomt                | Eiet tomt: 1104 m²  |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype    | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|-----------------|--------|---------|-----------|
| Andelsleilighet | 1952   |         |           |

## Byggemåte

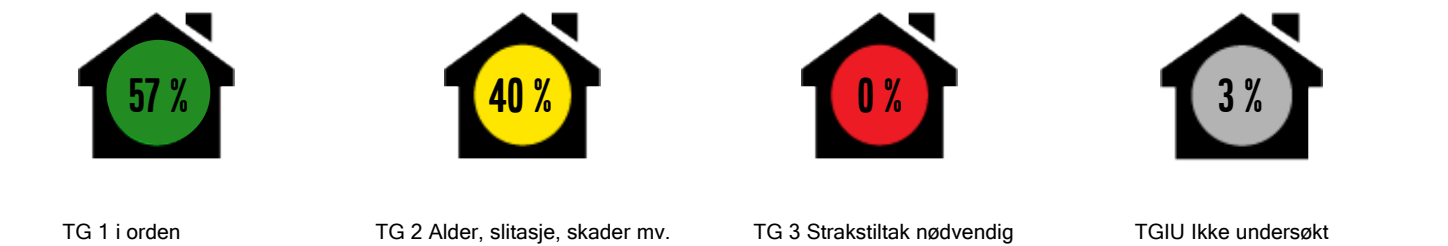
Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Bentsebo beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 30 borettslagsandeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med gressplen samt diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over 5.etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med takstein(ikke besikket). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse EI30 og lydklasse 40db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2012. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                            | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                            | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                                                                       |    | Ventilasjon                                                              | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Vannrør                                                                  | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Overflater gulv                                                          | 8    |                           |
|                                                                                    |    | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 8    |                           |
| Kjøkken                                                                            |    | Vannrør                                                                  | 9    |                           |
|                                                                                    |    | Annet                                                                    | 9    |                           |
| Øvrige rom                                                                         |    | Overflater gulv                                                          | 9    |                           |
|                                                                                    |    | Innerdører                                                               | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |    | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 10   |                           |
|                                                                                    |  | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)           | 10   |                           |
|                                                                                    |  | Vannbåren varme                                                          | 10   |                           |
|                                                                                    |  | Avløpsrør. (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)      | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                          |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Andelsleilighet         | Internt bruksareal (BRA - i)                             | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Loft                    |                                                          | 3                             |                              | 3          |                                 |
|                         |                                                          | Loftsbod.                     |                              |            |                                 |
| 4. etasje               | 70                                                       |                               |                              | 70         | 4                               |
|                         | Entré, bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. |                               |                              |            | Sydvendt balkong.               |
| Kjeller                 |                                                          | 2                             |                              | 2          |                                 |
|                         |                                                          | Kjellerbod.                   |                              |            |                                 |
| SUM                     | 70                                                       | 5                             |                              | 75         | 4                               |
| Total bruksareal: 75 m² |                                                          |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

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

Leiligheten disponerer en loftsbod.  
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m².

Kjellerbod på 2 m².

Leiligheten inneholder 70 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2011. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil over servant samt belysning og stikkontakt på vegg. Dusjnisje med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Vannrør av typen rør-i-rør system samt synlige vannrør av metall/kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Fuktstyrt avtrekksventil plassert i vegg.

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                  | Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - 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: RH 39 %, temperatur 23 grader C og duggpunkt 8,5 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.                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent.                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Tilluftsspalte over/under dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                                  | Vannrør                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Vannrør av kobber/metall 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.                                                                                                                |  |
|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Informasjon:<br>Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                  | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Stedvis noe skader på mosaikk fliser, svertesopp på elastiske flisfuger samt slitasje/riss i flisfuger ved dusjnisje, tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                  | 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.                                                                                                                                                                                                                  |  |



## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2011. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap med frysedel. Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Vegger og himlingsflate utført i malt betong.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

|                                                                                       |                        |                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Ventilasjon og avtrekk | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.                                               |
|       | Innredning             | Kjøkkeninnredningen har stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.                       |
|  TG 2 | Vannrør                | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. |
|                                                                                       | Annet                  | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.                                    |

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater/malt betong. Himlingsflater utført i malt betong samt malt glatt flate med downlights i entré. Hvite glatte innerdører/skyvedør. Skyvedørgarderobe på soverom 1 og 2 samt i entré. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

|                                                                                         |                 |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Overflater gulv | Parkettgulv i leiligheten bærer stedvis preg av bruksslitasje, tiltak bør påregnes.              |
|                                                                                         | Innerdører      | Enkelte innerdører har noe bruksslitasje, eksempelvis til bad. 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: entré/stue kjøkken og stue/kjøkken.

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

Skjevhetmåling

|                                                                                    |                |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm. Dette er vurdert og funnet i orden. |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca 116 L vurdert til å være fra 2011 samt hovedstoppekran for vann plassert i skyvedørgarderobe på soverom 2. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert i skyvedørgarderobe på soverom 2, montert automatisk lekkasjesikkring. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

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

Hovedstoppekran

### 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.

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. 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.

Plassering av vaskemaskin og tørketrommel i rom uten sluk er forbundet med en viss risiko i forbindelse med en eventuell vannlekasje, det hefter forøvrig usikkerhet vedrørende funksjon til den automatiske lekkasjesikkringen da denne ikke er ført ned til gulvet, ytterligere undersøkelser samt eventuelle tiltak anbefales.

Vannbåren varme

Eldre anlegg/element uten påviste lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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.

### TGIU

Stakeluke

Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: det mangler nummerering av kurser.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



### TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år), og det dokumenteres at avvik som er påpekt i denne rapporten er utbedret og lukket.

TG2:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

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

## Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse EI30 og lydklasse 40db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2012.



### TG 1

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

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt balkong på 4 m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,89 meter.



### TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Se forøvrig egenerklæringsskjema vedrørende rehabilitering av balkonger i borettslaget.

# Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,50 meter i entré og bad og ca 2,60 meter i øvrige rom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

|                                                                                                              |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.       |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                      |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 30.05.2023      |
| 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 28.05.2025                      |

## 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 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 lekk. 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 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, 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.



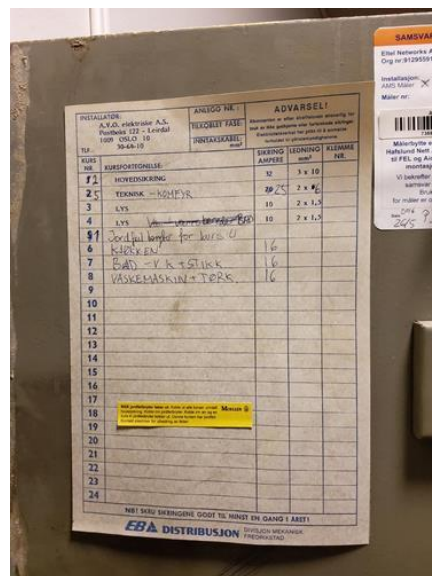
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]