

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stigerbakken 13
1348 RYKKINN
Gnr./Bnr.: 93/643
Andelsnr. : 48
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 99 m²

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

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	12.02.2025
Referansenummer	15066897
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-25-1028
Hjemmelshaver/selger	Elin Hennie Engvik/Ulrike Haubenreisser
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Elin Hennie Engvik.
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	13.02.2025 19:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stigerbakken 13
Postnummer/sted	1348 RYKKINN
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	93/643
Andelsnr.	48
Borettslag / Sameie	AL STIGERBAKKEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 15483 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1975		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende AL Stigerbakken Borettslag beliggende på Rykkinn, Bærum Kommune. Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt parkeringskjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein og liggende trekledning. Tak av betongkonstruksjone tekktet med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R" w 40dB. Vinduer og verandadører med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2022 utvendig kledd med metall/plater. Oppvarming med elektrisitet.

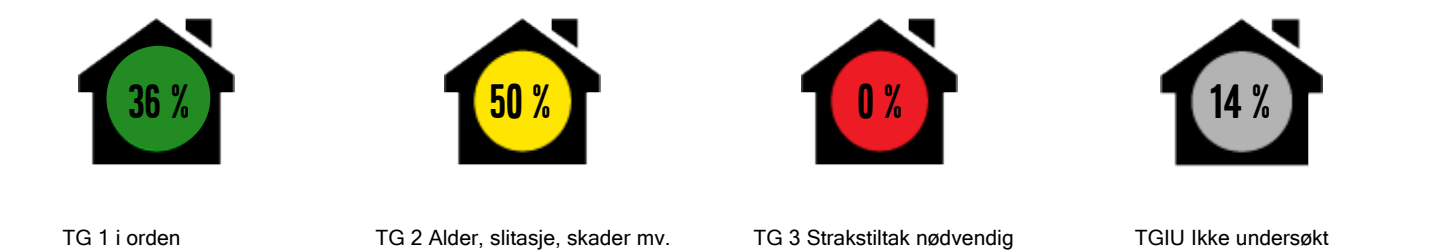
Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av hall, stue, kjøkken, grovkjøkken, to bad og to soverom. .

Utgang fra kjøkken til østvendt veranda og fra stue til vestvendt veranda.

Leiligheten disponerer bod og en biloppstillingsplass ved kjelleretasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad med tilkomst fra sov 2 og grovkjøkken.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - Kjøkken og grovkjøkken.		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Etasjeskiller - 4.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom		

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

Rommenes 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)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	93			93	27
	Hall, stue, kjøkken, grovkjøkken, to bad og to soverom.				To verandaer
2.etasje		4		4	
		Bod			
Kjelleretasje		2		2	
		Bod			
SUM	93	6		99	27
Total bruksareal: 99 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.

Grovkjøkken er vurdert til å være en del av kjøkken med bakgrunn i delvis åpen løsning mellom kjøkken og grovkjøkken.

Utgang fra stue til vestvendt veranda oppmålt til 13m2 (TBA). Utgang fra kjøkken til østvendt veranda oppmålt til 14m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en bod merket 43 oppmålt til 4m2 (BRA-e) ved felles bodområde i 2.etasje.

Leiligheten disponerer en bod merket 13, H401 oppmålt til 2m2 (BRA-e) ved felles bodområde i kjelleretasje. Adkomst via parkeringskjeller.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merke141 ved felles parkeringskjeller under bygningen. Kjøreadkomst via felles kjørearealer gjennom elektrisk port. Utvendig gangadkomst via asfalterte internveier.

Leiligheten inneholder 88 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM. Garderobe er ihht fremlagt dokumentasjon omsøkt som oppholdsrom men grunnet bruk under befaringstidspunktet omtalt som S-Rom.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall

Bad fra ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller materialevalg. Deler av rørapplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjdører på skinne mot gulv. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Fraluftsventil på vegg til tiliggende bad. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

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

-Utførelsen med hensyn til ukjent alder og utførelse på tettesjikt, utførelse av gjennomføringer mtp rørapplegg og overganger fra sluk til membran/tettesjikt er usikker. Dette har betydning for rommets fukt og lekkasjesikkerhet som ikke kan verifiseres. Skjulte skader og fukt i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Nytt tettesjikt bør påregnes.

-Det registreres riss i flisfuger. Dette kan indikere utettheter i tettesjiktet.

-Vann, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en usikker gjenværende restlevetid. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

-Ventilasjon er vurdert til å være redusert med bakgrunn i at det kun er ventil mot tiliggende rom hvor antrekket er beliggende, dette kan medføre økt fuktbelastning av rommet.

-Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom ved stue mot våtsone. Målingene viser: RH 30,1%, temperatur 22,0 C og duggpunkt 3,8 C. Forholdet er kun et øyeblikksbilde og kan forandre seg med fukt og temperaturforhold. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i deler av konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.

Våtrom - Bad med tilkomst fra sov 2 og grovkjøkken.

Bad fra ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider eller materialevalg. Deler av rørapplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Badekar i hjørnet. Blandebatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

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

-Utførelsen med hensyn til ukjent alder og utførelse på tettesjikt, utførelse av gjennomføringer mtp rørapplegg og overganger fra sluk til membran/tettesjikt er usikker. Dette har betydning for rommets fukt og lekkasjesikkerhet som ikke kan verifiseres. Skjulte skader og fukt i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Nytt tettesjikt bør påregnes.

-Badekarets avløp er ikke tilkoblet sluk uten er koblet direkte i vegg. Det registreres en bend på avløpsrør som er vurdert til å kunne være utsatt mtp å tette seg. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

-Vann, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en usikker gjenværende restlevetid. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

-Det er utført hulltaking i tilstøtende rom ved soverom 2 mot våtsone. Målingene viser: RH 30,4%, temperatur 21,6 C og duggpunkt 3,5 C. Forholdet er kun et øyeblikksbilde og kan forandre seg med fukt og temperaturforhold. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i deler av konstruksjonen er ikke kjent.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkert.

Kjøkken - Kjøkken og grovkjøkken.

Åpen kjøkkenløsning mot grovkjøkken. Gulvoverflate med parkett og beleg. Veggflater med malt strietapet og slett malt flate. Himlingsflate med slett malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Et overskap med innfelt glassfelt. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående kjøleskap med frysedel. Frittstående komfyr med kokeplater. Ventilator i overskap. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap. Grovkjøkken innredning med slette fronter. Utslagsvask med benk i metall. Ett-greps armatur. Benkeplate av laminat. Slett malt flate mellom benk og overskap. Opplegg for vaskemaskin tilkoblet avløpsrør under utslagsvask. Tørkeskap i hjørnet. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets og grovkjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørapplegg samt andre installasjoner. Vaskemaskin er plassert på tørt rom uten sluk, en eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader. Kullfilterventilator i tillegg til fraluftsventil på vegg. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt strietapet og malt trepanel. Garderobeinnredning ved garderobe. Skyvedørsgarderobe på soverom 1. Profilerte malte innerdører og dør med innfelt blyinfattet farget glass mellom hall og kjøkken. Friskluftsventiler i yttervegger. Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis hakk/merker og overflateslitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Innerdører	Dør til blandt annet bad med tilkomst fra hall og soverommene har kontakt med dørkarm ved åpning/lukking. Justering av dørblad/karm kan vurderes 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 hall.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 22mm ved stue og 26mm ved hall. Årsaken til skjevhetene kan være sammensatt. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Nærmere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.
--	-----------------	---

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

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil på bad med tilkomst fra soverom 2 og grovkjøkken. Ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral.

 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekraner er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
--	-----------------	---

 TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

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: Ikke relevant

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: Byggeår

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

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

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R^w 40dB. Vinduer og verandadører med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2022 utvendig kledd med metall/plater. .



TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

I hovedsak flatt takkonstruksjon oppgradert med ny takteking omkring 2018 ihht opplysninger fra selger.



TGIU

Helhetsvurdering

Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst og snø/isdekke under befaringsstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Det er ikke avdekket skader eller lekkasjer innvendig under befaringsstidspunktet. Vurderingen er basert på informasjon gitt om bygningsdelens alder og observasjoner gjort fra innsiden. Nærmere undersøkelser av taket v og tilhørende bygningsdeler ved behov og snø/isfrie flater anbefales av gjort av egnet fagperson, først da kan det gjøres en fullverdig forsvarlig inspeksjon av taket og bygningsdelene. Eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt veranda. Rekkverk av blomsterkasse. Gulvoverflate av betong med heller. Markise.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Over deler av 3.etasje er det en veranda som i praksis er et flatt tak over deler av underliggende etasje. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet og at skjulte skader ikke kan utelukkes. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til østvendt veranda. Rekkverk av blomsterkasse. Gulvoverflate av betong med malt belegg.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Over deler av 3.etasje er det en veranda som i praksis er et flatt tak over deler av underliggende etasje. Malt belegg som er vurdert å utgjøre tettesjikt har sprekker. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet og at fuktvandring i konstruksjonen ikke kan utelukkes. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader innvendig ikke er observert eller er informert om. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,34 meter takhøyde ved bad med tilkomst fra hall og opptil 2,38 meter takhøyde ved stue.

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

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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 8.2.2025.

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, inneklimate, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med tilkomst fra hall]