

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hellerudfareet 33
0672 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/1045
Andelsnr. : 34
Oslo kommune

Areal

Firemannsbolig
Bruksareal: 130 m²

Totalt bruksareal (BRA): 130 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

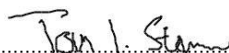
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

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	15.04.2025
Referansenummer	15069844
Meglerforetakets oppdragsnummer	75-25-0076
Hjemmelshaver/selger	Kristine Espevoll
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Kristine Espevoll
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	29.04.2025 19:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Firemannsbolig
Gate/vei adresse	Hellerudfaret 33
Postnummer/sted	0672 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/1045
Andelsnr.	34
Borettslag / Sameie	Østmarka Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 16422 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Firemannsbolig	1955	2011	

Byggemåte

Firemannsbolig i Østmarka Borettslag, beliggende i bydel Østensjø, i Oslo kommune. Borettslaget består av 172 boliger og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeplass, plenarealer, trær og prydbusker. I tillegg disponerer boligen del av tomt opparbeidet med blant annet terrasse- og plenarealer.

Boligbygg over 2 etasjer, samt kjeller. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger består av stående panel. Taket er av typen saltak tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Boligen har entrédør med glassfelt. Vinduer og terrassedør med karmen av tre og to-lags glass fra 2011. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme i samtlige rom i boligen, med unntak av bod i kjeller.

Adkomst til boligen via felles inngang. Boligen har callinganlegg.

Boligen består av:
1.etasje: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.
Kjelleretasje: Gang, bod, bad, tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom - 1.etasje		Ventilasjon	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom - Kjeller		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
		Fundamenter	13	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	
		Fuktsikring av grunnmur	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

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)					
Firemannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	70			70	14
	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.				Terrasse
Kjeller	60			60	
	Gang, bod, bad, tre soverom.				
SUM	130			130	14
Total bruksareal: 130 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 14 m2 (TBA).

Rom benyttet som soverom 4 er oppmålt til ca. 6,26 m2/12,95 m3. Tidligere krav var minimum 7 m2/15 m3 for oppholdsrom. Rommets størrelse/utforming er vurdert å kunne begrense tiltenkt funksjon.

Boligen inneholder 128 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Baderom - 1.etasje

Baderom fra 2011. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Badekar med innebygget badekararmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på yttervegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,3 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 5,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	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.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Overflater gulv	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. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Tg 2 gjelder: Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Lokalfall inne i dusjsone er målt til 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Baderom - Kjeller

Baderom fra 2011. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Badekar med innebygget badekararmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle fallet i dusjsonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekar fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--------------------	---

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
---	----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2011 med slette fronter og benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt.

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

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
---	---------	--

Øvrige rom

1. etasje: Gulvflater belagt med laminat. Veggflater i malte flater og mønstret tapet. Himlingsflater i malte flater. Slette innerdører. Gulvvarme med varmemefolie i stue/kjøkken, entré og soverom.

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

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

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis svellinger og sprekker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. I følge huseier ble loftet innredet i 2011. Gulvflater belagt med fliser. Synlig betong i bod. Veggflater med fliser og malte flater. Himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 2 og soverom 3. Varmekabler i gang, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**

Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen ble innredet/ombygd i 2011/2014. Arealene var opprinnelig ikke innredet. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling registreres en oppbygning med utlektede vegger og dampspærre som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk og betraktes som risikokonstruksjoner. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 64 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 12,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Til informasjon ble det i tillegg utført måling med pigg i tilliggende treverk der målingen viste vektprosent under 16%.

Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk av trekonstruksjoner.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen vurderes som bratt. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Begge etasjer

Støpt gulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt:

Kjeller: Gang og soverom 2.

1. etasje: Stue/kjøkken og soverom 1.

 TG 1

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

Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Det registreres kun mindre målbare skjevheter.

1.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 7 mm i stue/kjøkken og 4 mm i soverom 1.

Kjeller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 5 mm i soverom 2 og 6 mm i gang.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i bod i kjeller.
Fordelerstammer for rør-i-rør plassert på vegg i bod i kjeller.
Varmtvannsbereder på 190 liter (fra 2023) plassert i bod i kjeller.
Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

 TG 1

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

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

 TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert 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: 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: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei. Eltilsyn datert 14. 06. 2015.

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:.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Deler av anlegget er av eldre dato og mangler dokumentasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

Fasade rehabilitert ca 2004/2005, opplyst av selger.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Ingen dryppkant/skråskjæring i underkant av kledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2011).



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Omramming rundt enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde med malingsavskallinger. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Overflatebehandling anbefales.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Yttertaket er belagt med takstein, rehabilitert ca 2004/2005, opplyst av selger. Pipe av teglstein med fotbeslag og pipetopp av metall. Renner og nedløp i plast og metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble registrert slitasje, elde og lignende forhold på de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Skorstein, snøfangere og andre takgjennomføringer er ikke undersøkt på grunn av at det ikke var tilkomst, med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.
---	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på ca 14 m². Terrasse og rekkverk/levegg i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Terrassen har utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det registreres skjevheter og stedvise råteskader på trapp, samt stedvis avflassing av overflatebehandling. Råteskader og skjevheter på trapp bør utbedres og overflatebehandling bør påregnes innen rimelig tid.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur i betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres betydelige skjevheter i grunnmur ved terrasse, mot soverom 2 i kjeller. Grunnmuren er i hovedsak naturgitt skjult og årsak til skjevhet kan dermed ikke vurderes. Til informasjon registreres ingen betydelige skjevheter innvendig. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak. Øvrige fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Fundamenter	Med bakgrunn i skjevheter i grunnmur kan det ikke utelukkes avvik med fundamenter. Forholdet bør holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ca 2009, opplyst av selger. I den sammenheng ble det også montert utvendig isolasjon. Beslag som toppavslutning. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør. Tilnærmet flat tomt.

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

Alder - Bortledning av takvann

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Manglende utvendig fuktsperre kan øke faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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 tilfældige steder i boligen.

Kjeller: I samtlige rom er takhøyden målt til ca 2,07 meter.

1. etasje: I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,26 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremvist plan-, snitt- og fasadetegninger, datert 23.05.2012.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: Radonmåling, datert 14.04.2015.

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 15.08.2015.

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 08.04.2025.

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 bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

En 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.

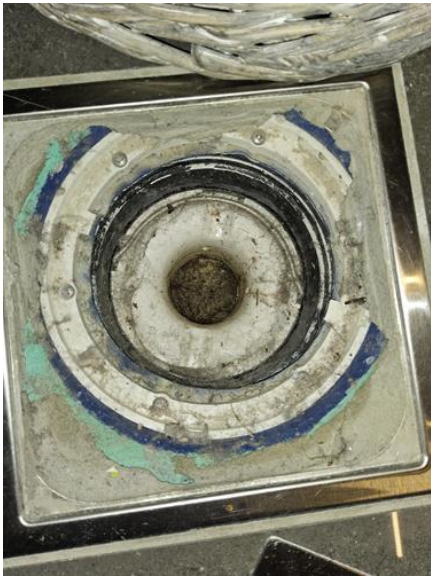
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

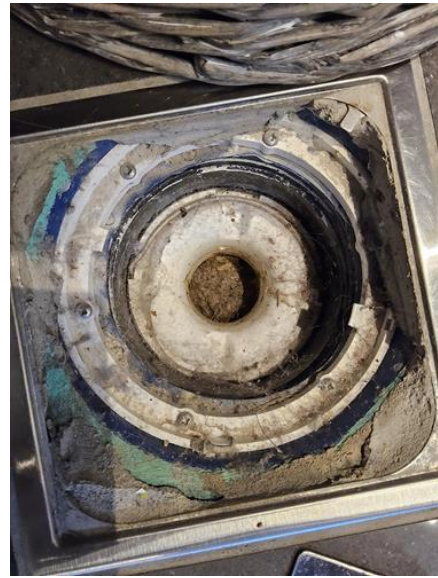
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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.



Våtrom - [Sluk]



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]