

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ragnhild Schibbyes vei 8  
0968 OSLO  
Gnr./Bnr.: 99/107  
Andelsnr. : 137  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 98 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 98 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 17.01.2025

## 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: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

---

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

## i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Befaringsdato                   | 17.01.2025                     |
| Referansenummer                 | 15065846                       |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 75-25-0008                     |
| Hjemmelshaver/selger            | Tore Kristoffersen/Tove Sandom |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Ståle Gran Skøien              |
| Tilstede på befaringen          | Tore Kristoffersen/Tove Sandom |
| Utvendige snødekte flater       | Ja                             |
| Utetemperatur                   | 3 °C                           |
| Rapportdato                     | 23.01.2025 13:05               |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet         |
| Gate/vei adresse    | Ragnhild Schibbys vei 8 |
| Postnummer/sted     | 0968 OSLO               |
| Kommune             | 0301 - Oslo             |
| Gnr./Bnr.:          | 99/107                  |
| Andelsnr.           | 137                     |
| Borettslag / Sameie | Vestliskogen Borettslag |
| Tomt                | Eiet tomt: 27192 m²     |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1976   |         |           |

## Byggemåte

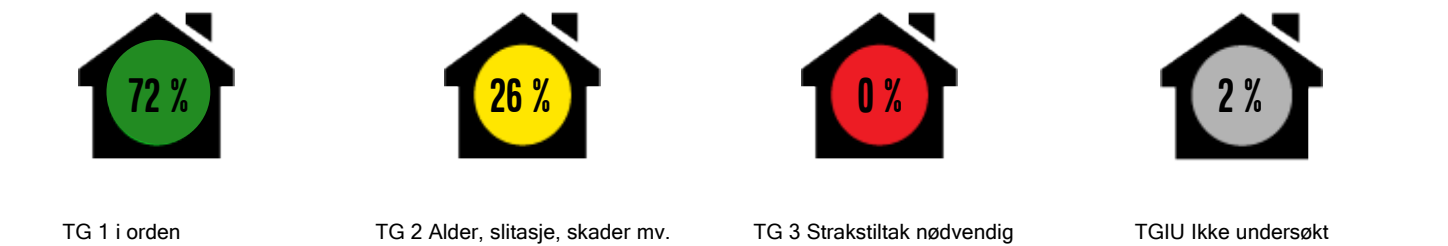
Andelsleilighet i Vestliskogen Borettslag beliggende i bydel Stovner, Oslo kommune. Borettslaget består av 228 andeler og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles sykkelbod og oppholdsrom.

Boligbygg over fire etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater samt felter med panel og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2008.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, rom benyttet som vaskerom, kott og tre soverom. Utgang fra stue til terrasse med videre adkomst til bod. Utgang fra kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader i garasjeanlegg merket nr 3009.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                   | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                              |    | Ventilasjon                                    | 8    |                           |
|                                           |    | Sanitærutstyr / innredning                     | 8    |                           |
|                                           |    | Overflater vegger                              | 8    |                           |
|                                           |    | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.      | 8    |                           |
| Kjøkken                                   |    | Overflater vegger                              | 9    |                           |
|                                           |    | Overflater gulv                                | 9    |                           |
| Toalettrom (Ikke våtrom)                  |    | Overflater vegger                              | 9    |                           |
| Øvrige rom                                |    | Overflater vegger                              | 10   |                           |
|                                           |    | Overflater gulv                                | 10   |                           |
| Andre forhold - Rom benyttet som vaskerom |  | Annet                                          | 11   |                           |
| Elektrisk anlegg                          |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc         |  | Annet                                          | 12   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 gjelder fra 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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                    |                                                                                                 |                                  |                                 |               |                                                                                  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Leilighet                           | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                                                                 | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA)                                               |
| 3.etasje                            | 96                                                                                              | 2                                |                                 | 98            | 20                                                                               |
|                                     | Entré, toalettrom,<br>bad, stue, kjøkken,<br>rom benyttet som<br>vaskerom, kott, tre<br>soverom | Bod                              |                                 |               | Terrasse oppmålt til 12 m <sup>2</sup> ,<br>balkong oppmålt til 8 m <sup>2</sup> |
| SUM                                 | 96                                                                                              | 2                                |                                 | 98            | 20                                                                               |
| Total bruksareal: 98 m <sup>2</sup> |                                                                                                 |                                  |                                 |               |                                                                                  |

## Kommentar til areal

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

Leiligheten inneholder 94 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM (kott med tilstøtende vegg er medregnet i leilighetens sekundærareal).

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dører og skuff. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap og skap samt overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

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

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

|                                                                                       |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Fukt i tilliggende konstruksjoner         | Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 31,7 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 3,0 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 membran og til sluk er på tilfeldig sted målt til 55 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.                                                                                                                                                                                                                      |
|  TG 2 | Ventilasjon                               | Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende, med bakgrunn i kun ventilrist mot toalettrom som har mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                       | Sanitærutstyr / innredning                | Baderomsinnredningen har noe svelleskader. Tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                       | Overflater vegger                         | Riss/sprekker i flisfuger observert under servantskap. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.<br><br>Det registreres enkelte løse fliser under servantskap. Videre undersøkelser og tiltak anbefales.                                                                                                                                       |
|                                                                                       | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Utførelsen med hensyn til bruk av tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.                                                                                                                                                                                                                                      |

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2002 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Ventilator under overskap. Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

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

|                                                                                  |            |  |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--|--------------------------------------------|
|  | Innredning |  | Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--|--------------------------------------------|

|                                                                                  |      |                   |  |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Overflater vegger |  | Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                 |  |                                                                                                            |
|--|--|-----------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Overflater gulv |  | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|--|-----------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

|                                                                                    |      |                   |  |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Overflater vegger |  | Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved nederste flisrad. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobes.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

      Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)      Naturlig ventilasjon.

      Innerdører      Enkelte innerdører bærer noe preg av alder/slitasje.

 **TG 2**      Overflater vegger      Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv      Gulvflate belagt med gulvbelegg bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

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

      Skjevhetmåling      Det er mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 13 mm i stue og 12 mm i kjøkken.

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

Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og lekkasjestoppere samt vannmåler plassert i rom benyttet som vaskerom. Tilknyttet felles varmtvann. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

 **TGIU**      Stakeluke      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad og toalettrom er målt til 2,21 meter. Stue er målt til 2,38 - 2,17 meter. Øvrige rom er målt til 2,38 meter.

Deler av stue har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Andre forhold - Rom benyttet som vaskerom

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Skyvedørgarderobe. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og lekkasjestoppere samt vannmåler plassert i vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Annet

TG 2 er valgt på rommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Veggflater bærer stedvis preg av alder/slitasje. Det registreres hull/utettheter i gulvbelegg.

Det gjøres oppmerksom på at rom benyttet som vaskerom ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert sluk og tilstrekkelig membran/fuktsikring. Eventuelle lekkasjer/vannsøl vil medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Oppgraderinger bør vurderes for å gjøre rommet fuktsikkert. Til informasjon så er det ikke foretatt hulltaking/fuktmåling da rommet ikke er vurdert som et våtrom i denne rapporten. Tilstand i skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent.

## Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Felles varmtvann.

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 årstall.

Foreligger det eltilsynrapport 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.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer samt strømmålere plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2 gjelder:

Det registreres defekt stikkontakt på overbelysning på bad. Forholdet må utbedres av elektrofaglig person.

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

# Brann

Leiligheten har brannvarslere og brannslukkingsapparat.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

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

## Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2008.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse på 12 m<sup>2</sup>. Terrassen er av betong belagt med epoxy og har rekkverk av støpt blomsterkasse. Rekkverkshøyden er målt til 0,65 meter. Dybde er målt til 0,81 meter. Markise.

Utgang fra kjøkken til balkong på 8 m<sup>2</sup>. Balkongen er av betong belagt med epoxy og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 1,02 meter.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

 **TG 2**      Annet      |      Markise bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## 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

Ifølge eier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Mottatt og signert. Datert 20.01.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større 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 benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]