

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Svensenga 2
0882 OSLO
Gnr./Bnr.: 59/269
Seksjonsnr. : 4
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 128 m² (BRA-i: 123 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 128 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

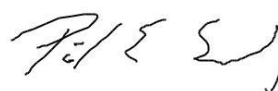
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	17.10.2025
Referansenummer	15076446
Meglerforetakets oppdragsnummer	15-25-1285
Hjemmelshaver/selger	Dan-Michael Danino/Mari Elisabeth Mjøen
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Dan-Michael Danino
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	07.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Svensenga 2
Postnummer/sted	0882 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	59/269
Seksjonsnr.	4
Borettslag / Sameie	Sameiet Svensenga 2
Tomt	Eiet tomt: 2763 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1951/52		

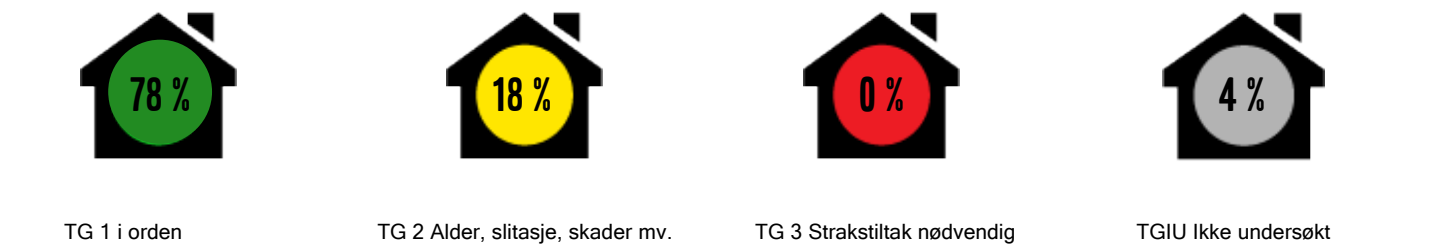
Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Svensenga 2 på Nordre Aker/Korsvoll i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet, opparbeidet med bl.a. plenarealer, diverse beplantning og grusbelgte arealer bestående av felles innkjøring med biloppstillingsplasser. Leiligheten disponerer utvendig biloppstillingsplass og 3 boder. Boder blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Veranda og takterasse blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Leilighet i boligbygningens andre og tredje etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består i 2.etasje av entre, baderom, trapperom med bod under, kjøkken, spisestue, tv-stue/soverom og teknisk bod. 3.etasje inneholder trapperom, baderom, stue, 3 soverom. Gulvflater med originalt tregulv og parkett fra 2017. Malte overflater på vegger. Malte overflater i skråtak og i himlinger. Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med spesialtilpassede fronter av eike-fineer. 2 baderom. Utgang fra spisestue i 2.etasje til veranda. Utgang fra stue i 3.etasje til takterasse.

Boligbygningen ble oppført i 1952, loft ble utbygget i 2017. Gulvflater i kjeller av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av mur og bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form, utvendig tekket med platekledning av metall. Oppvarming med elektrisitet og gulvvarme, kombinert med peisovn i 2.etasje. Parkering på fast biloppstillingsplass i felles innkjøring, forøvrig muligheter for parkering i gate.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 3.etasje		Overflater himling	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom 2.etasje		Fallforhold (gulv)	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	8	
Kjøkken - Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Innerdører	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Drenering		Helhetsvurdering	13	

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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens 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)
3.etasje	62			62	6
	Trapperom, baderom, stue og 3 soverom.				Takterrasse.
2.etasje	61			61	10
	Entre, baderom, trapperom med bod under, kjøkken, spisestue, tv-stue/soverom og teknisk bod.				Veranda.
Boder		5		5	
		Bod (1 m2), bod (1 m2) og bod (3 m2).			
SUM	123	5		128	16
Total bruksareal: 128 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer utvendig biloppstillingsplass og 3 boder. Bod på 1 m2. i forbindelse med fellesarealer ved inngangsparti og bod på 1 m2 samt bod på 3 m2 i fellesarealer i kjeller. Leiligheten har i tillegg vedskjul, ved hjørne av bolig. Boder blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Veranda og takterrasse blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 122 m2 P-ROM og 1 m2 S-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport

Våtrom - Baderom 3.etasje

Baderom fra 2017 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Enkel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte i yttervegg. Malt overflate i skråtak. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, over toalett.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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 - Fukt i tiliggende konstruksjoner



TG i

Fukt i tiliggende konstruksjoner	Til informasjon er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument av typen Protimeter MMS 2, i tilstøtende rom til våtsone (i stue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 50,1 % (relativ luftfuktighet - mengde vanddamp luften inne i vegg/konstruksjon inneholder, angitt i prosent), temperatur 19,6 grader C (temperatur på luft inne i vegg, for denne målingen) og duggpunkt 9,0 grader C (gitt temperatur hvor vanddamp i luften inne i vegg/konstruksjon vil omdannes til kondens/fritt vann).
----------------------------------	---



TG 2

Overflater himling	Det ble registrert riss/sprekker i enkelte plateskjøter. Fukt/kondensproblematikk i tiliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Forholdet bør utbedres.
Fallforhold (gulv)	Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 12 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra 2014 (produksjonsmerking i sluk). Flislagt gulv med varme. Stedvis flislagte vegger, forøvrig terrastone pussede overflater på vegger. Innredning av tre med servant med ett-greps armatur. Speil, belysning samt dobbel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med nedsenket gulv, glassdører og ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Frittstående badekar med ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og to stikkontakter på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Malt overflate i himling av trepanel. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i teknisk bod.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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



TG 2

Fallforhold (gulv)	Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvoverflate ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen ble målt til 9/12 mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 9 mm til hovedsluk og 12 mm til hjelpesluk i dusjhjørne.
Sanitærutstyr / innredning	Det er ikke anordning (spalte under vegghengt toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.
Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (tekniske installasjoner og vegg mot fellesareal samt yttervegg, på tilstøtende vegger). TG 2 er valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under armatur).

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med tregulv. Malte overflater på vegger. Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med spesialtilpassede fronter i eike-fineer, overskap og ventilator tikoblet avtrekkskanal. Kompaktlaminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur samt bred induksjons koketopp. Komfyrvakt under ventilator. Rom for kjøkkenmaskin på benk under overskap og 4 dobbelte stikkontakter på vegger. Innebygget stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. 2 integrerte kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekraner, i benkeskap. Waterguard system og automatiske stengeventil er er montert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG 2 Overflater gulv

TG 2 gjelder sprekker i gulvflatenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis knirk i gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater med originalt tregulv og enstavs parkett fra 2017. Malte overflater på vegger. Malte overflater i skråtak og i himlinger. Skyvedørsgarderobe i entre. Garderobeskap på enkelte rom. Adkomst til bod under trapp. Utgang fra spisesue i 2. etasje til veranda. Utgang fra stue i 3. etasje til takterrasse. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Ventilasjon

TG i Ventilasjon

Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillter ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

TG 2

Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje/skjevheter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	TG 2 gjelder stedvise riss/sprekker i enkelte hjørner av veggoverflater samt på vegg i trapperom. Overflater bør stedvis fornyes.
Overflater gulv	TG 2 gjelder sprekker i tregulvenes sammenføyninger (skjøter) samt stedvis lokal knirk i enkelte gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Peisovn i spisesue. Pipeløp av teglstein. Feieluke er plassert i front av pipeløp i 3. etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i malt/lakket utførelse. Rakkverk i malt utførelse.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendige trapper
--	------	--

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskillere av tre. Det måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og sydvestvendt soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling - Annet
--	------	---

	TG i	Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Stue 9 mm. Sydvestvendt soverom 5 mm.
--	------	-------------	--

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskillere av tre. Det måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og tv-stue/soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling - Annet
--	------	---

	TG i	Informasjon	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 8 mm. Tv-stue/soverom 10 mm.
--	------	-------------	---

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

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badetrom, i teknisk bod og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på badetrom i 3. etasje og i teknisk bod. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert i teknisk bod. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Varmtvannsbereider fra 2012 på 150 L. er plassert i hjørne av teknisk bod. Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badetrom samt fra kjøkken. Røykvarsler er montert i himlinger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG i Stakeluke

Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Stakeluke er plassert i fellesarealer i kjeller.

TG i Ventilasjon

Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult samt noe åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap er plassert i entre, på vegg mot badetrom. Hovedbryter har 2 x 32 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: 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: Ukent
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Utvendige fasader fikk ny kledning i 2017.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Vinduer fra 2017 og 2019 med trerammer har 2 lags glass. Terrassedører fra 2017 med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med platekledning av metall fra 2017. Pipeløp over tak har heldekkende beslag.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue i 2. etasje til veranda på 10 m2, med trapp til terreng. Utgang fra stue i 3. etasje til takterrasse på 6 m2. Gulvflater av terrassebord. Rekkverk av tre samt metall og glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Grunnmur, fundamenter

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen betong, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Drenering fra byggeår. Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drenssystemet. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger. Utvendig fuksikring av grunnmur er også stedvis vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Taknedløp har stedvis kun utkast og takvann blir derfor ikke ledet vekk fra grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle tiltak. Til informasjon tilhører drenering sameiets felles utvendige vedlikeholdsplan.

Stikkledninger og tanker

Avløpsrør av typen pvc. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 samt eventuelt fremlagt dokumentasjon.

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 på tilfeldige steder oppmålt til: 2. etasje: 2,43 - 2,52 meter. 3. etasje har skråtak og himlinger fra 1,66 - 2,86 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Tegninger er fremvist.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fakturaer for tidligere utførte arbeider er fremvist.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering. Datert 2017.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

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 bygningselementer 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede 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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

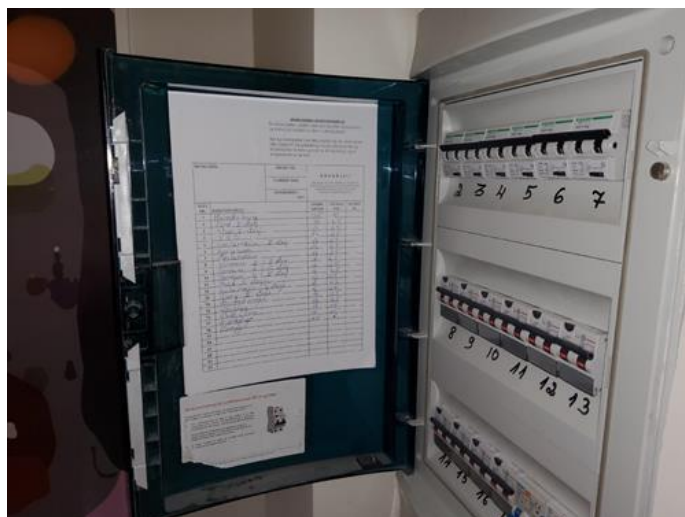
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk
Baderom 2.etasje, ved toalett.]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk
Baderom 2.etasje, i dusjhjørne.]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom
3.etasje.]*