

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lysneveien 1
1423 SKI
Gnr./Bnr.: 129/9
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 185 m²

Totalt bruksareal (BRA): 185 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

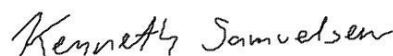
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445

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	01.10.2024
Referansenummer	15061755
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-24-0074
Hjemmelshaver/selger	Björn Hrobjartsson/Elisabet Markan
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Björn Hrobjartsson
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	31.10.2024 13:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lysneveien 1
Postnummer/sted	1423 SKI
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	129/9
Tomt	Eiet tomt: 956 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1910	1972 - Carport, entré, toalettrom, soverom 2.etg.	

Byggemåte

Enebolig beliggende i Ski i Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass, steinlagt uteplass, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Enebolig over tre plan. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takplater. Boligen har profilert entrédør fra 2014 med glassfelt. Vinduer med tre-lags glass fra 2012, 2013 og 2014. Verandadører med tre-lags glass fra 2012 og 2013. Vindu med vareglass i kjeller. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe.

Adkomst fra bakkeplan til 1.etasje bestående av entré/gang, toalettrom, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til veranda. Utgang fra entré/gang til veranda med boblebadekar. Tilliggende garasje og bod.

2.etasje består av gang, bad/vaskerom, stue, tre soverom og kontor. Utgang fra soverom 2 til veranda.

Kjeller består av åpent kjellerrom og tre boder.

Frittstående paviljong med tilliggende bod og terrasse plassert i hage.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



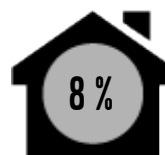
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater himling	11	
		Innerdører	11	
		Overflater gulv	11	Kr 10 000 - 50 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Andre forhold - Tilliggende garasje		Annet	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Brann		Brannslukkingsutstyr	15	Kr 0 - 1000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Paviljong		Helhetsvurdering	18	

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)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	82			82	19
	Gang, bad/vaskerom, stue, tre soverom og kontor.				Veranda.
1.etasje	80	23		103	28
	Entré/gang, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.	Tilliggende garasje og bod.			Verandaer (20 m2 og 8 m2).
Frittstående paviljong/terrasse					61
					Paviljong/terrasse.
SUM	162	23		185	108
Total bruksareal: 185 m²					

Kommentar til areal

Gulvarealet i uinnredet kaldtloft måles til 25 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Gulvarealet i kjeller måles til 44 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Gulvarealet i utvendig bod tilliggende paviljongen måles til ca. 2,5 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Garasje og bod tilliggende 1.etasjen (inkludert yttervegg mellom boligen og garasjen) er målt til ca. 23 m2, og er medregnet i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

Boligen inneholder 162 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM. S-ROM består av tilliggende garasje.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom

Baderom fra 2016. Nye varmekabler, nytt tettesjikt på gulv, nytt tettesjikt på deler av veggflater i 2024 (utbedring etter vannskader).

Flislagt gulv med varme. Delvis flislagte veggflater, delvis slette malte veggflater. Slett lysmalt himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte mørke fronter. Benkeplate av sten. To stk underlimte servanter med ett-greps armaturer. Speil montert på vegg over servanter. Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner montert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekksvifte montert i yttervegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
		Fukt i tiliggende konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Hulltaking er foretatt fra soverom 1 mot servanter grunnet dusjsoneens plassering mot yttervegger/vegg med membran. Ved hulltaking observeres det at konstruksjon mellom soverom og bad/vaskerom består av murkonstruksjoner. Registrerte verdier kan derfor være misvisende. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 47,2 %, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Avløpsrør (ink. sluk) Det er redusert avrenningshastighet i avløp til venstre servant. Rensing av avløpet bør påregnes.
	TGIU	Overflater vegger Deler av veggflater er under utbedring på befaringstidspunktet, og derfor ikke vurdert.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte lyse fronter. Benkeplate av sten. Stikkontakter montert på vegg over kjøkkenbenk. Underlimt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur med uttrekkbar spylefunksjon. Integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin. Induksjonstopp. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Komfyrvakt etablert. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Kjøleskap. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjesensor montert i sokkel under oppvaskkum.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon
	TG 2	Innredning Det observeres svelleskader på fronter ved oppvaskkum. Front under oppvaskkum har behov for justering. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom oppgradert med nye varmekabler, nye overflater og nytt sanitærutstyr i 2015. Vannrør fra eldre ukjent årstall.

Flislagt gulv med varme. Slette malte veggflater. Slett lysmalt himling med downlights. Servant av porselen med ett-greps armatur. Speil montert på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Konsekvens er redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.
Vannrør	TG2 er valgt på vannrør av kobber grunnet materialvalg og vurdert alder for å belyse risiko. Restlevetiden er vurdert til å være begrenset/usikker.
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.

Øvrige rom

1. etasje:

Flislagt gulv med varme i entré/gang. Øvrige gulvflater belagt med laminat. Slette malte veggflater. Kontrastvegg med laftet tømmer i kjøkken. Slette lysmalte himlinger med downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré/gang og soverom.

2. etasje:

Gulvflater belagt med laminat. Slette malte veggflater. Slette lysmalte himlinger med downlights. Profilerte innerdører. Garderobeskap i soverom 1 og soverom 3.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon med manuell lufting. Miniventilasjonsvifter montert i soverom 1, stue i 1. etasje og kontor.

Samtlige overflater i etasjene er skiftet/overflatebehandlet i perioden 2015-2017.



TG 1

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

Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er stedvis ikke etablert ventiler, eksempelvis i soverom i 1. etasje, entré/gang, toalettrom, soverom 2 og stue i 2. etasje. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling

Mindre riss/sprekker i himling i stue i 1. etasje.

Fuktmerker ved downlights i soverom i 1. etasje. forholdet bør ses i sammenheng med fuktproblematikk (som er utbedret) fra badetrom i 2. etasje. Det vurderes derfor at observerte forhold kun er av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Stedvis merker/hakk på enkelte dørblader. Slitasjemerker på overgangslist på gulv ved innerdør til stue. Hull i dørblad ved kontor. Tiltak kan iverksettes ved behov.



TG 3

Overflater gulv

TG2 gjelder:
Stedvis knirk i 2. etasje. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TG3 gjelder:
Stedvis omfattende bomlyd i gulvfliser i entré/gang. Det registreres flere løse fliser, eksempelvis ved garderobeskap og innerdør til stue. Sprukket flis ved innerdør til stue. Forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Skader bør utbedres. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder legging av nye fliser i entré/gang.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Støpt gulv mot grunn. Yttervegger/grunnmur av stablede granittblokker og lettklinkerblokker. Stubbelloftshimling. Plassbyggede innerdører. Himling i bod 1 belagt med gips.



TG 2

Helhetsvurdering

Kjelleren er vurdert til å ha normal tilstand ift funksjon, konstruksjonsoppbygging og alder. Det observeres blant annet stedvis riss/sprekker på gulvflater, samt i betongfuger ved stablede granittblokker. Det observeres stedvis mindre mineralutslag på vegger av lettklinkerblokker, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Symptomer på fuktinnsig registrert ved yttervegg/gulv i bod 3. Det registreres stedvis mangelfull sikring i grunnmur med tanke på inntreksveier for skadedyr (lufteventil bod 1, samt dør ved utvendig trapp).

Av nevnte årsaker anbefales det sikring av inntreksveier for skadedyr. Det anbefales også oppfølging med jevnlig ettersyn av kjelleren slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst til uinnredet kaldtloft via loftsluke i gang.

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

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Stedvis svertesopp/mindre fuktmerker på undertak. Svertesopp indikerer høy luftfuktighet kombinert med begrenset ventilering. Svertesopp/fuktmerker kan være av eldre dato. Det ble utført stikkprøvekontroll med fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) med pigg i treverk. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Likevel anbefales det oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er observert spor etter aktivitet av gnagere (avføring fra mus og rotter). Ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelt skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det registreres at det stedvis ikke er etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. 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.
	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet (lav takhøyde/ikke gangbart gulv). Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Skorstein av teglstein.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein er ikke i bruk. Det registreres avvik iht forskriftskrav vedrørende skorstein. Skorsteinen er stedvis innkledd. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Teknisk levetid for skorsteiner av teglstein er 50-70 år. Restlevetiden vurderes derfor til å være begrenset/usikker. Det registreres stedvis riss/sprekker på skorstein i kjeller. Tiltak og kostnader må påregnes dersom skorstein skal tas i bruk.
--	----------------------------	--

Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av treverk med rekkverk av treverk. Trapp til kjeller av treverk og betong.

 TG 2	Innvendige trapper	Det registreres noe skjevheter på trapp til 2.etasje. Ukjent årsak. Det er ikke etablert håndløper i trapp til 2.etasje. Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i trapp til kjeller. Av disse årsaker oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

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

 Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik er målt til 14 mm i stue og 3 mm i soverom.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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: Soverom 1 og soverom 2.

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

 Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik er målt til 6 mm i begge rommene.

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

Varmtvannsbereder fra 2013 på 198 liter montert i bod 1 i kjeller. Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler montert i bod 1 i kjeller. Vannrør av typen rør-i-rør, kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluker og stakekum i kjeller. Varmepumpe fra 2018 montert i kjøkken. Miniventilasjonsvifter montert i stue i 1. etasje, soverom 1 og kontor. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Det er målt fra 2,36 meter til 2,46 meter takhøyde i 1. etasje.
Det er målt fra 1,46 meter til 2,53 meter takhøyde i 2. etasje.

Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad iht aktsomhetskart på NGU sine nettsider.

Andre forhold - Tilliggende garasje

Tilliggende garasje. Støpt gulv mot grunn. Plateslätte vegger. Bjelkelag/trekonstruksjon i himling. Motorisert leddport. Elbillader monter på yttervegg.



TG 2

Annet

Det observeres fuktmerker/råteskader i himling. Nåværende eier informerer om at merkene/skadene kom etter vannlekkasje fra veranda. Tettesjikt på veranda er byttet ut. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 2. etasje.

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: 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: Nesten alt i 2016.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Har hendt ved høy belastning på anlegget.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Enkelte umerkede sikringer i sikringsskap, og enkelte umerkede sikringer på kursfortegnelse.

Stedvis ikke komplett elektrisk anlegg (eksempelvis stikkontakt ved servant bad/vaskerom, lampepunkt toalettrom m.m.) Tiltak bør påregnes.

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

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

Brann

Boligen har røykvarslere tilknyttet alarmselskap (krever videreføring av abonnement) samt brannslukningsapparat.

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

 **TG 3** Brannsløkkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukningsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 1000
--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Etterisolering og ny kledning fra 2015/2016.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Det observeres mangelfull musesikring bak trekledning. Omrammingsbord ved verandadør/vindu ved stue/kjøkken, samt omrammingsbord ved vinduer ved soverom 3 og kontor har behov for overflatebehandling. Det er ikke etablert vannbrettbeslag under dør/vindu ved vestvendt veranda. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Profilert entrédør fra 2014 med glassfelt. Vinduer med tre-lags glass fra 2012, 2013 og 2014. Verandadører med tre-lags glass fra 2012 og 2013. Vindu med vareglass i kjeller.

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

 **TG 2** Vinduer

Vindu med vareglass i kjeller har behov for oppgraderinger. Det observeres fuktmerker i vindusforing ved vindu i toalettrom. Ukjent årsak. Forholdet kan indikere feil ved innsetningsdetaljer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Yttertak

Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takplater. Ytterteking fra 2021. Beslag, takrenner og nedløp av metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, veranda og bakkeplan.
--	---------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2 til nord-vestvendt veranda. Tekket gulv, belagt med terrassebord. Belysning montert på vegg. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter.

Utgang fra entré/gang til østvendt veranda. Gulvflate belagt med terrassebord. Stikkontakter og belysning montert på vegg. Nedsenket boblebadekar. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

Utgang fra stue i 1. etasje til vestvendt veranda. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

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

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

	TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.
--	------	---	--

	TGIU	Annet	Fundamenter under verandaer er naturgitt skjult, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
--	------	-------	---

Terrasser / platting på terreng

Frittstående terrasse ved paviljong. Gulvflate belagt med terrassebord. Levegg av treverk.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

	TGIU	Fundamenter	Fundamenter under terrassen er naturgitt skjult, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
--	------	-------------	---

Utvendige trapper

Utvendige trapper av treverk.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke etablert rekkverk ved trapper fra verandaer der høyde ned til terreng overstiger 0,50 meter. Avvik iht teknisk forskrift. Høyde ned til terreng er på tilfeldige steder målt til 0,56 meter og 0,65 meter. Tiltak anbefales.
--	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av stablede granittblokker og lettklinkerblokker.

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

 TG 1	Grunnmur	Se avsnitt om "Rom under terreng".
--	----------	------------------------------------

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

	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
--	------------	---------------------------------------

Drenering

Drenering fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Vurdert alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende 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.
--	--	--

Frittstående byggverk - Paviljong

Frittstående paviljong. Gulvflate belagt med terrassebord. Yttervegger av pussede murkonstruksjoner. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takshingel. Utepeis. Tilliggende bod.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det observeres blant annet:

- Ujevnheter i undertak under pipe.
- Malingsslikt kledning.
- Yttertekkingen bærer noe preg av elde og slitasje, og vurderes til å ha en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.01.2022, med følgende arbeidsbeskrivelse: Levering og trekking av jordleder til stikkontakt på kjøkkenet, montert boks på kabel over terrassedør, trukket kabel og montert stikk til varmepumpe, byttet boks og lagt om kabel ute ved bod, montert taklampe over spisebord. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.08.2017, arbeidene gjelder montering av elbillader.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn utført 22.04.2021. Det ble registrert avvik ved tilsynet som er dokumentert utbedret. Sak avsluttet.
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 03.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 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.

[illegible]