

Boligsalgsrapport

Odalsgata 34
2000 Lillestrøm
Gnr./Bnr.: /
Andelsnr. : 323
Lillestrøm kommune

Areal

Leilighet
Bruttoareal: 102 m²
Bruksareal: 98 m² (P-rom: 98 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 18.02.2021

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Engebretsen

Mobil: 90804153, E-post:
stian.engebretsen@anticimex.no

Om Boligsalgsrapporten

Hvordan lese rapporten

Rapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakskyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep (eksempelvis riving, hulltaking, demontering av downlights og lignende). Norsk Standard 3600 er i hovedsak lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet «kost/nytte». Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser.

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

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. Dokumentasjonskrav: Rapporten gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og eventuell annen relevant forevist informasjon fra hjemmelshaver.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen og benevnes samlet. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader vurderes med at tiltak anses ikke nødvendig ut fra tiltenkt funksjon. Dokumentasjonskravene i TG 0 er fraveket, og det tillates bruksslitasjer. Alle TG 2, TG 3 og TG IU kommenteres. Nedenfor fremkommer Norsk Standard 3600's vurderingskriterier for TG:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Det er ingen merknader. Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig.

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



Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller

- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller
- være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller
- det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny (kravet er avveket i denne rapporten); eller
- det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger (kravet kan være avveket i denne rapporten) eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller

- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket (kan avvikes i denne rapporten ut fra konsekvens).

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være

- snødekket tak og krypejeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet;
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt.

i Informasjon



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Befaringsdato | 18.02.2021 |
| Referansenummer | 15005721 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 15-21-0003 |
| Hjemmelshaver/selger | Lisbeth Levin Fladby |
| Bygningssakkyndig inspektør | Stian Engebretsen |
| Tilstede på befaringen | Lisbeth Levin Fladby |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | -4 °C |
| Rapportdato | 26.02.2021 13.41 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Odalsgata 34 |
| Postnummer/sted | 2000 Lillestrøm |
| Kommune | 3030 - Lillestrøm |
| Gnr./Bnr.: | / |
| Andelsnr. | 323 |
| Borettslag/Sameie | TRELASTEN BORETTSLAG |
| Forretningsfører | Bori BBL |
| Forsikringsselskap | Felles bygningsforsikring |
| Tomt | Eiet tomt: 4744 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2006 | | |

Byggemåte og annen beskrivelse

Andelsleilighet tilhørende i Trelasten borettslag beliggende i Lillestrøm i Lillestrøm Kommune. Borettslaget består av 50 andeler. Felles tomt for borettslaget. Tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og asfalterte områder.

Boligblokk over 3.etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong og murkonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra byggeår. Vinduer med karmen rammer av treverk med to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen rammer av treverk med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis i stue.

Adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, vaskerom, toalettrom, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra soverom til nordvendt balkong på ca 8 m². Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 11 m².

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en kjellerbod på ca 5m².

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA) Leilighet

| Etasje | BTA | Total (BRA) | P-rom (BRA) | S-rom (BRA) | Primærareal | Sekundærareal |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|---|---------------|
| 2.etasje | 102 | 98 | 98 | 0 | entré, bad, vaskerom, toalettrom, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. | |
| SUM | 102 | 98 | 98 | 0 | | |

Kommentarer til areal

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en kjellerbod på ca 5m².

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og den bygningssakkyndiges eget skjønn. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunktet for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som er grønne (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne rapporten er å bidra til å oppfylle selgers opplysningsplikt, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Bad - ved entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagt vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Vegghengt servantskap i matt hvit utførelse. Ovenpåliggende servant i porselen med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Dusjkabinett med regndusj, massasjedusj og hånddusj, tre-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør med rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk i himling.



TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.

Sanitærutstyr og innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.

Membran er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid.



Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Vaskerom - ved entré.

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegg og himlingsflater. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Vannrør med rør-i-rørsystem og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk i himling.



TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TG 2

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er plassert for høyt i forhold til gulvet for øvrig, og dette medfører at vann utenfor den nære dusjsonen ikke vil kunne nå sluket.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.

Det er ikke observert synlige skader, men membran er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid.

Fallforhold (gulv)

Det er motfall til sluket.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Norema kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning med profilerte fronter i treverk. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeskap og overskap. Belysning og stikkontakt under overskap. Integriert gasstopp fra Bosch. Integriert ventilator over platetopp med belysning fra Flexit. Integriert stekeovn og mikrobølgeovnen fra Bosch. Oppvaskmaskin fra Bosch. Frittstående kjøleskap med frysedel og vann/isbit dispenser fra Samsung. Vannrør av typen kobber og rør-i-rør system. Varmtvannsbereder fra Høiax på 120 liter fra 2006.



TG 0 og 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Varmtvannsbereder

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagt vegger. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør med rør-i-rør system og avløpsrør i plast.



TG 0 og 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør



TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert.

Øvrige rom

Gulvflater med tre-stavs parkett og flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med malt tapet, malte flater og tapet. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré og på soverom.



TG 0 og 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater vegger

Stedvis påvist enkelte riss og sprekker på vegg.

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

Gasspeis i stue fra byggeår.



TG 0 og 1

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

Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskiller av betong.

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



TG 0 og 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 8 mm i entré og 10 mm i stue.

Tekniske anlegg. VVS anlegg

Vannrør av typen kobber og rør-i-rør system. Vannstoppekran i kjøkkenskap. Varmtvannsbereder fra Høiax på 120 liter fra 2006. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.



TG 0 og 1

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

Mekanisk ventilasjon (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



Mekanisk ventilasjon (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med naturlig tilluftsventiler.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Bad: 2,20 meter. Øvrige rom ca 2,50 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet i entré med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler plassert i hovedtavle. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.



TG 0 og 1

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

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr - Kursoversikt - Om det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr - Om det er synlige defekter på kabler og om disse er tilstrekkelig festet.

Brann

Røykvarsler i leiligheten. Brannsløkkingsapparat med pulver fra 2016.



TG 0 og 1

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

Om det er brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav. - Om det er røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav - Om rømningsveier fra boligen oppfyller forskriftskravene

Vinduer/ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra byggeår. Vinduer med karmen rammer av treverk med to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen rammer av treverk med tre-lags glass fra byggeår.



TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til nordvendt balkong på ca 8 m2. Balkong av betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 97 cm.

Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 11 m2. Balkong av betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 96 cm.



TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Ikke fremlagt

Dokumentasjon på arbeider på bad

Ikke fremlagt

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

Ikke fremlagt

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke aktuelt

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke aktuelt

Egenerklæringsskjema

Ikke mottatt

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 slitasjoner 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 bruksslitasje. 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 varmtvannsbereider 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 forskjellig, 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 innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 6 måneder. Er rapporten eldre skal

den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten er utført på oppdrag fra selger og selgers boligselgerforsikrings-selskap.

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 klaggjort 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 setningssskader, 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.

Bilder



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - [Gulvsluk under dusjkabinett på bad.]



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer. - [Gulvsluk på vaskerommet]



Kursoversikt - [Sikringskapet]

Kursfortegnelse

| Uførende installatør: | | Telefon nr. | |
|-----------------------|----------------------------------|-------------|--------|
| K-Bygg AS | | 66 81 79 79 | |
| Prosjekt: | | | |
| Kurs nr. | Tekst | Sikk. | Kabel |
| 01 | HUVENSBRYTER | AS | 3x6 16 |
| 02 | S. KØMPE | 25 A | 3x6 |
| 03 | OPPVAŠMASKIN | | |
| 04 | LYS, VARME, SOV. ENTRE, BAD | 16 A | 2x2,5 |
| 05 | VARMEKANN | 16 A | 2x2,5 |
| 06 | VASKEMASKIN, TØRKEKROMMEL | 16 A | 2x2,5 |
| 07 | LYS, VARME, RØD/VASK, STUE | 16 A | 2x2,5 |
| 08 | LYS, VARME, KJØKKEN, LYS BALKONG | 16 A | 2x2,5 |
| 09 | VARME GULV, STUE, KJØKKEN | | |

Kursoversikt - [Kursoversikt]