Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakskyndiges 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 er valgt slått sammen. 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	23.05.2022
Referansenummer	15018424
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-22-0120
Hjemmelshaver/selger	Kristin Bærug Bjerknes
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Kristin Bærug Bjerknes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	24.05.2022 10.17

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Cort Adelers gate 1G
Postnummer/sted	3263 Larvik
Kommune	3805 - Larvik
Gnr./Bnr.:	3020/209
Seksjonsnr.	7
Borettslag	-
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1988		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende på Torstrand i Larvik kommune. Leiligheten ligger i bygningens 1.etasje. Felles gårdhage med med terrassearealer, plen og diverse beplantning. Adkomst via delvis overbygd inngangsparti. Gateparkering på reserverte plasser. Naturlig ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasader med stående trekledning. Saltak tekket med enkelkrum teglstein. Vinduer med to-lags glass. Profilert ytterdør med glassfelt.
Leiligheten er organisert i sameiet Cort Adelers gate 1, slik at sameiet ansvarer for utvendig vedlikehold, unntatt vinduer og ytterdør.

Leiligheten inneholder:
Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - 1.etasje		Overflater gulv	7	
Kjøkken		Helhetsvurdering	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	7	
		Innerdører	7	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	8	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	8	
		Stakeluke	8	
Elektrisk anlegg - Selveierleilighet		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Selveierleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.etasje	55	55	0	Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom.	
SUM	**55**	**55**	**0**		

Kommentarer til areal

I tillegg er det loftsbod på 6 m2 i nabobygningen, samt en felles bod på 4 m2.

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.

Hvis den bygningssakyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

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 takstbransjens retningslinjer for arealmåling. 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakyndiges valg.

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.
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

Bad - 1.etasje

Bad fra 2019.
Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Himling med malt, slett flate og innfelte downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur. Overskap med speil og overlys, samt stikkontakt. Dusjkabinett med dusjvegger av glass, to-greps armatur og håndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plastmateriale. Avtrekksvifte i himling.

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

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

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 52,0 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 9,7 grader C.
TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Gulv med en-stavs laminat. Vegger med malte, tapetserte flater. Himling med tak-ess himlingsplater. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkkum i metall og ett-greps armatur. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Vannrør av armert flexirør og kobber. Avlpsrør av plastmateriale. Det er etablert automatisk lekkasjestopper for oppvaskmaskin.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner.

Øvrige rom

Gulv med fliser og laminat. Varmekabler i alle rom. Veggflater med malte, tapetserte flater. Himlinger med tak-ess himlingsplater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom nord.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i entre, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom nord har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke på soverom.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk - Ventilasjon

	Ventilasjon	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.
TG 2	Overflater vegger/undertak	Lekkasjemerker i området for rørgjennomføring i tak. Se selgers egenerklæringsskjema. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 8 mm på kjøkken. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plastmateriale. Samleskap for rør-i-rør systemet og varmtvannsbereder av merket Høiax er plassert i garderobeskap på soverom. Hovedstoppekran i samleskap for rør-i-rør sytemet. Det er etablert automatisk lekkasjestopper.

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

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

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varerør i bunnen av fordelerskapet er ikke avsluttet over terskelhøyden, det vil si kanten på åpningen i skapet. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ledes inn i varerør dersom lekkasje i skapet skulle oppstå.
	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,38 meter takhøyde i stue.

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

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Elektrisk anlegg - Selveierleilighet

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i det ovenstående bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det finnes samsvarserklæringer på utførte endringer i selgers eie. Se "Sjekkliste dokumentasjon".

Brann

6 kg pulverapparat. Røykvarsler i stue. Rømning via ytterdør til terreng.

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

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Dører og vinduer

Vinduer med to-lags glass fra 2019. Profilert ytterdør med glassfelt.

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

Vinduer - Dører

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	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Faktura datert 13.08.2019 vedrørende: "Renovering av bad etter tilbud." Faktura datert 20.01.2020 vedrørende: "Nye vinduer og innsetting." Arbeidsbeskrivelse datert 09.05.2022 vedrørende: "Fjernet eks utelampe, trukket om kabel og montert stikkontakt der lampen sto. Byttet taklampe i gang, montert dimmer og byttet bryter til utestikk. Montert ny jordfeilautomat i sikringsskap til gang/utestikk."
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Følgende samsvarserklæringer er fremlagt: Datert 25.04.2019 vedrørende: "Installasjon bad." Datert 09.05.2022 vedrørende: "Fjernet eks utelampe, trukket om kabel og montert stikkontakt der lampen sto. Byttet taklampe i gang, montert dimmer og byttet bryter til utestikk. Montert ny jordfeilautomat i sikringsskap til gang/utestikk."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 11.05.2022.

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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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.

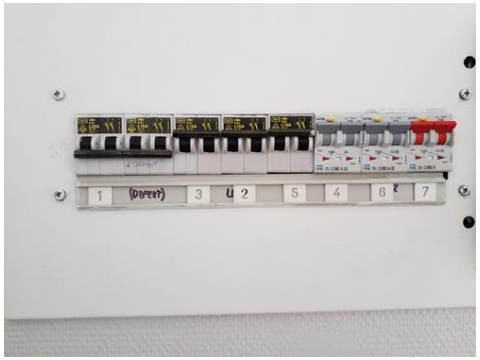
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, 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.

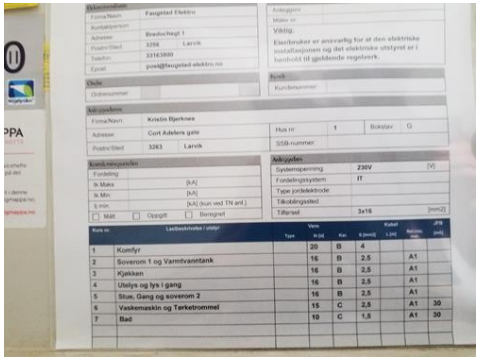
Bilder



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Samleskap, rør-i-rør system]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



1	Komfyr		20	B	4	
2	Soverom 1 og Varmtvanntank		16	B	2,5	A1
3	Kjøkken		16	B	2,5	A1
4	Utelys og lys i gang		16	B	2,5	A1
5	Stue, Gang og soverom 2		16	B	2,5	A1
6	Vaskemaskin og Tørketrommel		16	C	2,5	A1 30
7	Bad		10	C	1,5	A1 30

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]