

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bleikerkollen 5
1386 Asker
Gnr./Bnr.: 55/59
Asker kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 208 m² (P-rom: 187 m²/S-rom: 21 m²)

Befaring

Befaringsdato: 07.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

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 trafikkløsets 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 | 07.08.2023 |
| Referansenummer | 15030305 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 39-23-0087 |
| Hjemmelshaver/selger | Øyvind Andersen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Tim Roar Fauske |
| Tilstede på befaringen | Øyvind Andersen. |
| Utvendige snødekte flater | Noe. |
| Utetemperatur | 20 °C |
| Rapportdato | 17.08.2023 19.17 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Bleikerkollen 5 |
| Postnummer/sted | 1386 Asker |
| Kommune | 3025 - Asker |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 55/59/- |
| Tomt | Festet tomt: 1448 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig. | | | |

Byggemåte

Enebolig beliggende i Asker Kommune. Festet tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, skiferheller og asfaltert oppkjørsel. Garasje plass på ca 23,5 m² i felles garasjebygg. Biloppstillingsplasser foran bolig/garasje.

Enebolig over to etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong, lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Hovedsaklig flatt tak belagt med papp. Boligen har slett entrédør med sikkerhetslås og sidefelt med glass fra byggeår. Vinduer med enkelt glass fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1995, 1997 og 1999. Balkongdør i stue med dobbelt dørblad og enkelt glass. Balkongdør i spisestue med to-lags isolerglass fra 1994. Oppvarming med elektrisitet, bioparaffin-fyrt ildsted og vedfyrt ildsted. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler.

Adkomst til boligen via asfaltert oppkjørsel og gangsti til boligens hovedinngangsparti i underetasje.

Boligen består av 1.etasje med: trapperom, gang, bad, wc-rom, fire soverom, stue og kjøkken med spise plass. Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 6 m². Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse på ca 14 m². Utgang fra spisestue til hageområde.

Underetasje består av entre, vindfang, hall, kontor, wc-rom, peisstue og tre boder. Adkomst fra bod 2 til ikke målbar råkjeller på ca 19 m².

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 | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Vaskerom 1.etasje. | | Helhetsvurdering | 8 | |
| Kjøkken - 1.etasje. | | Vannrør | 9 | |
| | | Avløpsrør | 9 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje. | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Vannrør | 9 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje. | | Avløpsrør | 9 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Vannrør | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| Øvrige rom - 1.etasje. | | Avløpsrør | 10 | |
| | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 10 | |
| | | Overflater himling | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje. | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 11 | |
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 11 | |
| | | Overflater himling | 11 | Kr 0 - 10 000 |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 12 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje. | | Skjevhetmåling | 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 | |
| | | Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 13 | |
| Radon | | Radon | 13 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 14 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Fasader ink. kledning | 14 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 15 | |
| | | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | 15 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom | 16 | |
| Drenering | | Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur | 17 | |
| | | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | 17 | |
| | | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | 17 | |
| | | Alder | 17 | |
| Stikkledninger og tanker | | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 18 | |
| | | Oljetanker | 18 | |
| Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjeanlegg. | | Helhetsvurdering | 18 | |
| Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Utepeis. | | Annet | 18 | |

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig.

| Etasje | BRA | P-rom | S-rom | Primærareal | S-rom |
|--------------|------------|------------|-----------|--|---------------------------|
| Underetasje. | 92 | 71 | 21 | Vindfang, hall, kontor, wc-rom. | Tre stk innvendige boder. |
| 1.etasje. | 116 | 116 | 0 | Trapperom, gang, vaskerom, bad, wc-rom, fire soverom, stue, kjøkken. | |
| SUM | 208 | 187 | 21 | | |

Kommentarer til areal

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om godkjent bruksendring av rom brukt som kontor (tidligere blindkjeller i følge selgers opplysninger) i underetasje på befaringstidspunktet og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er omtalt i rapporten etter dagens bruk. Videre undersøkelser anbefales.

Råkjeller innenfor bod 1 og 2 har ikke målbar areal og er ikke tatt med i boligens bruksareal grunnet manglende gangbart gulv i rommet.

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 bygnings sakkyndige 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

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygnings sakkyndiges 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

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad fra 2020 verifisert via årstall på sluk og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette skuffer i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur. Avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i servantskap.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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 tiliggende konstruksjoner

| | | |
|--|----------------------------------|--|
|  | Vannrør | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert. |
|  | Fukt i tiliggende konstruksjoner | <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,6 %, temperatur 21,5 grader C og duggpunkt 10,9 grader C.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.</p> |
|  | 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. |

Våtrom - Vaskerom 1.etasje.

Vaskerom/grovkjøkken vurdert til å være fra byggeår senere oppgradert i 1994/95 med benkeinnredning vannrør og armaturer. Flislagt gulv. Tapetserte og malte veggflater. Malt platehimling med taklampe. Benkeinnredning med profilerte fronter i matt hvit utførelse. Flislagt benkeplate med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberør.




| | | | |
|--|------|------------------|---|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering | <p>TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik: støpernsluk uten klemring, våtrommet lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Sluk av eldre type med usikker restlevetid. Ingen sikre opplysninger om det er membran i gulvet. Det er ikke mekanisk avtrekk ut av bygget. Plastbelagte vannrør er vurdert til å ha begrenset restlevetid. Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon.</p> <p>Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasje og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.</p> <p>Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.</p> |
|--|------|------------------|---|

Kjøkken - 1. etasje.

Kjøkkeninnredning fra 1995 i følge selgers opplysninger. Innredning med slette fronter i matt hvit utførelse. Benkeplate i treverk med nedsenket dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og belysning er montert. Frittstående komfyr med keramisk platetopp plassert i nisje. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.

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

Ventilasjon - Innredning - Annet

| | | |
|--|-------------|---|
|  | Innredning | Brukslitasje vurdert til kosmetisk betydning. |
|  | Informasjon | Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken. |
|  | TG 2 | |
| | Vannrør | Gjelder eldre vannrør av kobber i benkeskap på kjøkken: vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| | Avløpsrør | Gjelder avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |


Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje.

Wc-rom pusset opp i ca år 2003 i følge selgers opplysninger.

Gulvflate med gulvflise. Veggflater med tapetserte og malte flater samt fliser. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.


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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

| | | |
|--|-------------|---|
|  | TG 2 | |
| | Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. |
| | Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| | Avløpsrør | Avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Toalettrom vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater med fliser og tapetserte flater. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Avtrekksventil på vegg med naturlig avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast og støpejern.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Sanitærutstyr / innredning

| | | |
|---|-----------------|--|
|  TG 2 | Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. |
| | Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| | Overflater gulv | Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Sprekker i overganger gulv/vegg. Hjørner er ikke funnet med silikonfuger. |
| | Avløpsrør | Avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater med parkett, heltregul, laminatgulv og vegg til vegg tepper. Veggflater med trepanel samt tapetserte og malte flater. Himlingsflater med trepanel og himlingsplater. Profilerte innerdører. Plassbygget garderobeskap i soverom 1+2+3 med mål på ca 0,80 meter.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Innerdører

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
|  TG 2 | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter og veggventiler. Til opplysning ventilasjonen tilfredsstillter ikke dagens krav til ventilasjon. |
| | Overflater himling | Folieskade på himlingsplate i soverom 3. |
| | Overflater gulv | Heltregulv og parkettgulv bærer stedvis preg av brukslitasje. |

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje.

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet.

Gulvflater med vegg til vegg teppe, laminatgulv, gulvfliser og betonggulv. Veggflater med pussede malte flater, tapetserte og malte flater samt limtegl. Himlingsflater med malte gipsplater, trepanel og malte flater. Plassbygget Garderobeløsning i hall. Slette innerdører.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører



Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Riss i betonggulv i bod 1. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjon basert på naturlig avtrekk med tilluft via veggventiler og vindusspalter. Til opplysning ventilasjonen tilfredsstillere ikke dagens krav til.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Målingene viser følgende: RH 70,9 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt 12,7 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigge i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fukttilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (det ble observert bruk av plast/dampspærre i veggkonstruksjon). Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak.



TG 3

Overflater himling

Fuktskjolder/-merker observert i himling i bod 2. Stammer fra tidligere lekkasje fra badet i følge selgers opplysninger. Badet er nå totalrenovert.

Det ble ved fuktmåling med pigge i treverk observert fukt i treverk ved fuktskjolder. ukjent årsak. kan tyde på lekkasje eller at konstruksjoner ikke er tørket godt nok etter lekkasje.

Sjablonmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser for å fastsette årsak. Sjablonmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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

Vedfyrt peis/grue i peisstue.
Ovn med brenner for bioolje plassert i peisstue.
Vedfyrt peis/grue i stue 1. etasje.

Skorsteinen er fra byggeår. Det er en teglsteinspipe.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen


Innvendige trapper

Innveldig trapp i treverk.

| | | |
|---|--------------------|--|
|  TG 2 | Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. |
|---|--------------------|--|

Etasjeskiller - 1.etasje.


1. etasje. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt. Gang og stue.

| | | |
|---|----------------|--|
|  TG 2 | Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm i gang og 10 mm i stue. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i gang fra stue mot soverom 4. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. |
|---|----------------|--|

Etasjeskiller - Underetasje.





Gulv mot grunn av betong. Følgende rom er målt. Peisstue og hall.

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

| | | |
|--|----------------|--|
|  | Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm i peisstue og 15 mm i hall. |
|--|----------------|--|

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



Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Hovedstoppekran og stakeluke plassert i bod 1. Oso varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 1999. Oppvarming med oljebrenner og elektrisitet. Oljetank(glassfiber) på ca 1200 liter fra 1977 plassert i råkjeller.

| | | |
|---|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke | |
|  TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder vannrør av kobber i boligen: Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder synlige og skjulte avløpsrør av støpejern i boligen: Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|  TG 3 | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Rustskader på varmtvannsbereder. Usikker restlevetid. Utsifting bør påregnes. Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|  TGIU | Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjøl etc.) | Innvendig oljetank er ikke kontrollert av godkjent personell. Erfaringsmessig er det knyttet lekkasjerisiko til denne type tanker. Konsekvens kan være forurensning i såle/vegger/grunn. |

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: entré: 2,16 meter. wc-rom: 2,32 meter. Kontor: 2,29 meter. Peisstue: 2,26 meter. Hall: 2,30 meter.

| | | |
|---|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde | |
|  | Takhøyde | Entré har en takhøyde lavere enn 2.2 meter. |
|  | Dagslysflate | Primærrrom i kontor, peisstue og hall avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys. |

Radon

| | | |
|---|-------|---|
|  TG 2 | Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA. |
|---|-------|---|

Elektrisk anlegg

Sikringskap plassert i trapperom. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

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:

Er det synlig tegn på termiske skader:

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke antar byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekklister dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra 2016.



TG 1

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

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning



Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt.

Dører og vinduer

Boligen har slett entrédør med sikkerhetslås og sidefelt med glass fra byggeår. Vinduer med enkelt glass fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1995, 1997 og 1999. Balkongdør i stue med dobbelt dørblad og enkelt glass. Balkongdør i spisestue med to-lags isolerglass fra 1994.

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

Vinduer - Dører



| | | |
|--|---------|--|
|  | Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |
|  | Dører | Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |

Yttertak

Hovedsaklig flatt tak belagt med takpapp fra ukjent årstall. Renner og beslag av metall.

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


Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak


| | | | |
|--|------|---|--|
|  | TG 2 | Tekking (undertak, lekter og ytterteking) | I følge selgers opplysninger er takpapp passert 30 år. Forventet levetid på takpapp er ca 25-30 år. Takpapp er vurdert til å ha passert forventet levetid. Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. |
| | | Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. |
|  | TGIU | Konstruksjon | Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig. |

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse på ca 14 m². Betongdekke. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,02 meter. Markise og belysning er montert.

Utgang fra soverom 4 til veranda på ca 6 m². Betongdekke belagt med metallplater og tilfarergulv belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,02 meter.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 **TG 2** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom
Tettesjiktet er ikke fullstendig tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

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


 **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

Dreneringen er fra byggeår og 1997.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann fra yttertak og bortledning

| | | |
|--|--|--|
|  TG 2 | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | <p>Terrengnet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.</p> <p>Det er høyst usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> |
| | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Målingene viser følgende: RH 70,9 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt 12,7 grader C.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fuktilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.</p> |
| | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | <p>Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur i bod 2. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.</p> |
| | Alder | <p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p> |


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

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


Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår. Avløpsrør er utbedret med innvendig rørfornyning i 2020 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

| | | |
|---|--|--|
|  TG 2 | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | TG 2 gjelder utvendig stikkledning for vann grunnet alder. Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende 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. |
| | Oljetanker | Oljetank i kjelleren. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales. Anlegget er tilpasset for bruk av bioolje i følge selgers opplysninger. |

Frittstående byggverk - Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Garasjeplass på ca 23,5 m² i felles garasjebygg. Belagt med takpapp fra 2009. Betonggulv. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Pulltak i trekonstruksjoner.

| | | |
|---|------------------|--|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Løsning med tanke på avrenning ved takfot er vurdert til å være lite fagmessig god. Bedre montering av takrenne og etablering av bordtakbeslag bør vurderes. Fuktflekker i himling ble observert på befaringstidspunktet. Ukjent årsak. Det ble med Protimeter fuktsøkingsinstrument ikke observert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. |
|---|------------------|--|

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Utepeis.

| | | |
|---|-------|--|
|  TG 2 | Annet | Utepeis er gitt fyringsforbud og må ikke brukes grunnet fare for brann. TG 2 settes for å belyse risiko. Videre undersøkelser/eventuelle tiltak anbefales. |
|---|-------|--|

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

| | |
|--|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Plantegning er fremlagt. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Diverse fakturaer vedrørende oppussing av bad i 2020 er fremlagt. Garantibevis vedrørende rehabilitering av stikkledning er fremlagt. Dokumentdato 15.12.2020. Arbeider utført av Vitek AS. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Samsvarserklæring vedrørende montering av stikk for varmeliste er fremlagt. Signert og datert 22.12.2022. Samsvarserklæring vedrørende bytte av innmat er fremlagt. Signert og datert. 12.06.2019. Arbeider utført av Ottem og Kristiansen Elektro AS. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Feierrapport er fremlagt. Dokumentdato 26.04.2023. Asker kommune. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklærings skjema | Fremlagt. Signert og datert: 22.07.2023. |

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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 fuktøk 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.



Kommentar - [Varmtvannsbereeder.]



Kommentar - [Fuktmåling i treverk i himling bod 2]



Kommentar - [Fuktskjolder i himling bod 2.]



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



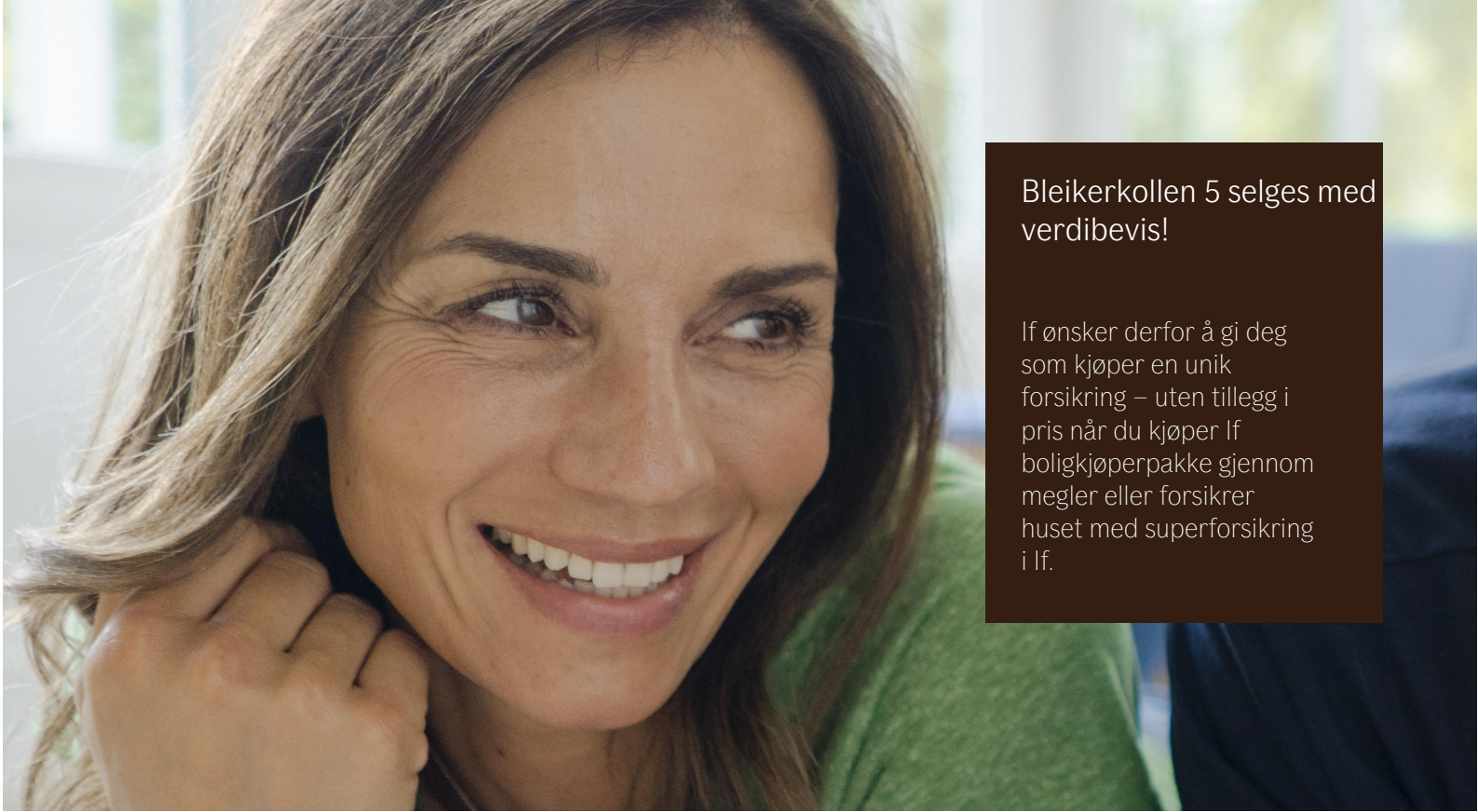
Helhetsvurdering - [Sluk i vaskerom.]

| BLEIKERKOLLEN 5 | | | | | ANL.NR. | FASER |
|---------------------------------|--|------|-----|------|---------|-------|
| OTTEM OG KRISTIANSEN ELEKTRO AS | | | | | | R-5-7 |
| KURS | BESKRIVELSE | IFB | AMP | VERN | | |
| 1 | Overspenningsvern | | | | | |
| 2 | Overbelastningsvern | | | | | |
| 3 | Lys, stikkontakter og varme soverom 1 og bad | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 4 | Stikkontakt på vaskerom | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 5 | Lys, stikkontakter og varme kjøkken og spisekrok | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 6 | Kornfyr | 30mA | 10 | C | 2x4 | |
| 7 | Lys, stikkontakter og varme stue | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 8 | Lys, stikkontakter og varme soverom 2,3 og 4 | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 9 | Lys, stikkontakter og varme kjellerstue | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 10 | Lys, stikk., varme hall, WC, kjellerboder, oyletter | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 11 | Lys og stikkontakter i garasje, stikkontakt på husvegg | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 12 | stikkontakt for oppvaskmaskin og kjøleskap | 30mA | 16 | C | 2x2,5 | |
| 13 | Varmtvannsbereeder kjeller | 30mA | 16 | C | 2x2,5 | |
| 14 | Vaskemaskin | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |
| 15 | Lys, stikkontakter og varme vindfang og kontor | 30mA | 10 | C | 2x2,5 | |

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Kursoversikt.]



*Forenklet vurdering av det elektriske anlegget -
[Sikringskap.]*



Bleikerkollen 5 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

Verdibevis

for Bleikerkollen 5

Hva får du med en utvidet dekning?

| | Før | Nå |
|--------|---|--|
| Våtrom | Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade i nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket. | Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Våtrom - Bad 1.etasje.. |



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 07.08.2023 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.

