

Boligsalgsrapport

Rindal Furuhaugmarka
6657 Rindal
Gnr./Bnr.: 22/85
Rindal kommune

Areal

Fritidsbolig.
Bruttoareal: 75 m²
Bruksareal: 66 m² (P-rom: 66 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 26.08.2020

Bygningssakkyndig selskap

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



Signatur inspektør: Oddbjørn Nilsen

Mobil: , E-post: oddbjorn.nilsen@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	26.08.2020
Referansenummer	15002924
Meglerforetakets oppdragsnummer	97-20-0168
Hjemmelshaver/selger	Tor Asbjørn Eggen/Sissel Cathrine Rædergård
Bygningssakkyndig inspektør	Oddbjørn Nilsen
Tilstede på befaringen	
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	01.09.2020 15.20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidshus
Gate/vei adresse	Rindal Furuhaugmarka
Postnummer/sted	6657 Rindal
Kommune	5061 - Rindal
Gnr./Bnr.:	22/85
Borettslag/Sameie	
Forretningsfører	
Forsikringsselskap	Ikke opplyst.
Tomt	Eiet tomt: 986

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig.	1991	2012	

Byggemåte og annen beskrivelse

Fritidsbolig med uthus, sommerstue og lekestue beliggende Furuhaugmarka ved Stangavatnet i Rindal kommune. Boligen har eiet tomt opparbeidet med oppgruset adkomststi og naturtomt.

Fritidsbolig oppført i 1991 og med tilbygg fra 2012 med fundamentering på pillarer av støpt betong. Etasjeskiller utført som trebjelkelag og yttervegger er bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre utvendig tekket med stålplater.

Ytterdøren fra 2012 med trekarm og panelert dørbord.

Terrassedør og vinduer fra 1991 med rammer av tre og koblet doble glass.

Fritidsboligen varmes opp med vedovn i stue.

Ventilasjon basert på naturlig ventilasjon med veggventiler.

Terrasse på 6 m², med overdratt tak ved ytterdør.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse, 50 m².

Sommerstue med vedbod plassert mot sørvest, oppført med fundamentering på pillarer og trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning. Pulttakskonstruksjon av tre med utvendig tekking av stålplater.

Uthus fra 2011 plassert mot nordøst.

Fundamentert på pillarer med trebjelkelag og bindingsverksvegger med utvendig bordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre med utvendig tekking med stålplater.

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA) Fritidsbolig.

Etasje	BTA	Total (BRA)	P-rom (BRA)	S-rom (BRA)	Primærareal	Sekundærareal
	75	66	66	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, entre, toalettrom	
SUM	75	66	66	0		

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 byggteknisk 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.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med gulv belagt med gulvbord av tre. Vegger og himling har overflate av malte trepaneler. Innredning fra byggeår i hesteko, med profilerte fronter i malt tre. Komfyr og koketopp fra Sunwind med tilkobling for gass. Benkeplater i heltre med nedfelt rustfri utslagsvask med ett-greps kjøkkenbatteri. Fra pipe mot soverom er benkeplate av laminat. Kjøkken er ikke tilkoblet vann og avløp. Overskap med kombinasjon glassdører og profilerte dører. Frittstående kjøl-/ fryseskap.


 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:
Overflater vegger og himling - Innredning

 **TG 2**

Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Overflater gulv	Det er sprekker i gulvet.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2012, med gulvbelegg, panel på vegger og i tak. Hyttetoalett fra Separett med oppsamlingskar. Toalett tilkoblet mekanisk vifte. Benkeskap med profilerte dører. Servant nedfelt i benkeplate med to-greps servanbatteri. Ingen tilkobling av vann. Toalettrom er ikke utført som våtrom.


 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:
Overflater vegger og himling - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2**

Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Overflater gulv	Hull i gulvbelegg ved dør. Sorte flekker/ søl stedvis på overflate.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbord av tre i stue/kjøkken og delvis i soverom. Toalettrom, entre og deler av soverom har gulvbelegg. Vegger og himlinger har trepaneler. Innerdører er heltre fyllingsdører.

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

Overflater vegger og himling

 **TG 2**

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Naturlig ventilasjon.

Overflater gulv

Slitasjemerker og hull i gulvbelegg på bad.
Heltregulv har normal aldersslitasje.

Krypekjeller

Fritidsbolig oppført på pillarer, med krypekjeller under.

 **TG 2**

Utvendig inspeksjon

I bjelkefelt fra pipe mot nord har isolasjon og stubbgulv løsnet fra konstruksjonen.
Dette vil føre til manglende isoleringsevne og tetthet i konstruksjonen.

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

Pipe med fundament på bakken under fritidsboligen. Skorsteinen er fra årstall 1991. Det er en elementpipe. Tikoblet vedovn fra 2017 i stue.

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

Ildsteder / skorsteiner inne i huset

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller utført som trebjelkelag. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/ kjøkken og entre.

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er kun målt mindre målbare skjevheter. Nivåforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca 10 mm i stue/kjøkken og 12 mm i entre.

P-ROM

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: Fra 2. 18 meter til 2. 82 meter i stue, soverom og kjøkken. ra 1. 59 meter til 2. 23 meter i entre og toalettrom.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg med 2 stk solcellepanel og 1 stk batteri. Lader og liten 230 V inverter. Helt nytt og uåpnet/ubrukt SIG 2000-1 aggregat.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr - 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.



TG 2

Kursoversikt

Ingen oversikt over de elektriske kursene

Brann



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Om det er røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav



TG 2

Om det er brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

6 kg pulverapparat over 10 år gammelt.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig kledd med stående bordkledning.




TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Konstruksjon - Konstruksjon og fasader (ink. kledning)


Vinduer/ytterdører

Ytterdør fra 2012 med karmen av tre og panelert overflate. Vinduer og terrassedør fra 1991, med rammer av tre og doble glass med koblet utførelse og tresprosser.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne er. På den annen side ble det ikke påvist vesentlige råteskader.
	Dører	Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne er. På den annen side ble det ikke påvist vesentlige råteskader.

Yttertak


Saltakskonstruksjon av tre utvendig tekket med stålplater fra 2015. Bygningen har ikke takrenner eller nedløpsrør.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:
	Takkonstruksjon - Tekking - (undertak, lekter og yttertekking) - Utstyr på tak - Skorsteiner over tak

 TG 2	Renner, nedløp og beslag	Tak er utført uten takrenner og nedløpsrør. Dette er en uheldig løsning da store nedbørsmengder vil føre vann til veggoverflater.
--	--------------------------	---


Balkonger, terrasser, veranda etc


Fritidsboligen har adkomst via tretrapp til terrasse, 6 m², på nordvest-side med overdratt tak. Det er i tillegg terrasse med adkomst fra stue og ytterdør på boligens vestre side på ca. 50 m². Terrasene er oppbygget med pillarer og trebjelkelag og er belagt med terrassebord. Rekkverk er utført i tre.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:
	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Grunnmur, fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert med pillarer på terreng. Alder fra byggeår.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:
	Fundamenter

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
--	------------	--------------------------------------

Frittstående byggverk

Sommerstue fra 2015 med vedbod plassert sørvest for boligen. Oppført med pillarer og trebjelkelag. Yttervegger av biningsverk med utvendig bordkledning. Pulltakskonstruksjon av tre utvendig tekket med stålplater. Lekestue av trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Saltakskonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp. Uthus oppført i 2011 plassert nordøst for boligen. Fundamentert med pillarer. Trebjelkelag. Bindingsverk av tre med utvendig bordkledning. Saltakskonstruksjon av tre utvendig tekket med stålplater.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Frittstående byggverk

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 relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke relevant.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Ikke fremlagt.

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 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 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 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 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.

Bilder



Beskrivelse - [IMG_20200826_102349 Sikringskap.]