



NITO Takst
– tryggere bolighandel



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr. 44 Bnr. 31
Kommune: 805 Porsgrunn

Befaringsdato: 08.08.2008
Rapportdato: 13.08.2008

RAPPORTANSVARLIG:
Tørmester/takstmann
Arne Vierdal
Brekka 28, 3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr.: 44 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:
Arne Vierdal
Brekka 28,
3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 13
13.08.2008



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr.: 44 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:
Arne Vierdal
Brekka 28,
3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Konklusjon / sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr.: 44 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:
Arne Vierdal
Brekka 28,
3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Befaring

Rekvirent: Signe P. Tynning
Takstingeniør: Arne Vierdal NITO Takst
Rapportansvarlig: Arne Vierdal
Befaringsdato: 08.08.2008
Tilstede: Signe P. Tynning og Arne Vierdal

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Signe P. Tynning
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 44 Bnr. 31
Adresse: Leirgata 1 - 3946 PORSGRUNN

Dokumentkontroll

Andre opplysninger

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har bl.a. plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Konklusjon

Enebolig i 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1948 og påbygget og mye oppgradert i 1998. Tilhørende utebod på 12,5 m² BRA.

Drenering er av ukjent alder og tilstand. Det indikeres noe fukt i rom under terreng.

Utvendig kledning er i bra stand.

Vinduer både fra byggeåret og 1998 samt dører er med normal slitasje.

Takstein, renner og nedløp er fra 1998 og er i bra stand.

Det anbefales en kontroll av pipe og ildsteder av det stedlige brann- og feiervesen.

Det er litt spor etter skadedyr - stripet borebille i kjelleren, og det er usikkert vedrørende aktivitet.

Innvendige overflater er jevnt over i bra stand, eventuell oppussing etter individuelle ønsker. Badet

er oppgradert i 1998 og er oppusset/malt opp i 2007. Vaskerommet er fra 1998 og er funksjonelt.

Kjøkkenet er fra 1998 og har normal slitasje.

Sanitæropplegget er i normal standard og fungerer bra ifølge eier. Nyere rør ut til det offentlige.

El-inntaket og det meste av el-opplegget er fra 1998.

Uteboden trenger vedlikehold.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1948	1998



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr.: 44 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:
Arne Vierdal
Brekka 28,
3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Underskrifter

Skien, 12.08.2008

Takstingeniør

Arne Vierdal



Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

MÅLEVERDIGE AREALER

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 horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primære rom (P-ROM)- og sekundære rom:

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
1.etg.	84	76	76	0	
2.etg.	39	37	37	0	
Sum bygning	123	113	113	0	

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
1.etg.	Entrè, stue, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.	
2.etg.	Stue og tre soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom
Sum alle bygninger	123	113	113	0

Kommentarer til arealberegningen

Det er kjeller under den gamle delen, men pga. lav takhøyde (under 190 cm) er den ikke tatt med i arealberegningen.



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

Det er ukjent vedrørende grunnforhold.
Ut fra de observasjoner som er gjort er grunnen stabil.

TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmur er i betong med sparestein på hovedhus og ringmur i lettklinkerblokker av type leca samt støpt plate på tilbygg. Lecamur er ikke pusset.
Grunnmuren er i bra stand for alderen.

TG: 1

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Drenering er av ukjent alder og tilstand.
Måleren indikerer noe fuktighet i kjeller.
Ønskes tørrere kjeller må det ny drenering.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 - 60 år.



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Ytterveggene på hovedbygg antas å være i tømmer - dette er ikke bekreftet - og på tilbygg er ytterveggene i bindingsverk. Utvendig er det kledd med liggende kledning - på gammel del er det orginalkledning.

Kledningen er i bra stand.

Ukjent vedr. isolasjon på den gamle delen. På tilbygget er det isolert etter byggeårets standard.

TG: 1

Levetid

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

Vinduer på hovedhus er med enkelt glass fra byggeåret - originalglass og innervindu fra 1998. På tilbygg er det vinduer med kobla glass.

De gamle vinduene har ikke samme isolasjon og tetteevne som nyere vinduer, men er stilmessig riktige.

Malt ytterdør er fra 1998. Døren er i bra stand og den går bra, men den er noe slitt innvendig.

Verandadør fra 1998 er med to-lags isolerglass. Døren går bra og har normal slitasje.

Kjellerdør er dårlig, og den vil bli ordnet eller byttet før salg ifølge eier.

Innvendig er det malte speildører, fra begge byggeårene.

TG: 1-2

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år

Normal levetid for tredører er 20 - 40 år.



Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon som saltak. Det er ingen inspeksjonsmuligheter i konstruksjonen, men det ser bra ut utenfra. Isolasjon er fra 1998.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Taket et tekket med enkelkrummet betongtakstein fra 1998. Taksteinen er i bra stand. Det er ukjent vedrørende undertak. Vindskibord og gesimsen er i bra stand.

TG: 1

Levetid

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Takvindu er fra 1998 og er med to-lags isolerglass. Vinduet er i bra stand.

TG: 1

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

Renner og nedløp er i plastbelagt stål fra 1998. Vannet føres til terreng og bør ledes vekk fra grunnmuren. Rennene har stedvis feil fall, og de trenger å rengjøres. Pipebeslag er i bly og har lite omlegg mot takstein på nedsiden.

TG: 1-2

Levetid



Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.
For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

Vurdering

Pipen er i tegl med ett løp. Det er stigetrinn på taket.
I stuen i 1.etg. og i gangen i 2.etg. er det montert vedovner. Vedovnen i 2.etg. bør kontrolleres.
Det anbefales en kontroll av det stedlige brann- og feiervesen.

TG: 1-2

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Etasjeskille er i tre og det er isolert etter byggeårenes standard - koks mellom kjeller og 1. etg - og det er lite/dårlig etter dagens standard. Anbefaler ny isolasjon her.
Det er noe skjevheter pga. byggets alder.
I kjelleren er det satt opp ekstra understøttelser.

TG: 1-2

Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater.
Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

Vurdering

Rom under terreng er en typisk kjeller med inngang utenfra. Bare under gammel del og det er ett rom
Gulv og vegg er i betong, og det er stubbloftshimling. Det er forskjellige gulvhøyder. Det er montert plastsluk her.
I himlingen måles det ca. 15-16 og opptil 18 vekt% fuktighet og dette er noe høyt.
Måleren indikerer noe fukt i gulvet og noe fukt nederst på veggene.
Det er litt spor etter skadedyr - stripet borebille, og det er usikkert vedrørende aktivitet.
Takhøyden er lav og det er ikke målbart areal.

TG: 2



Bad, 1.etg.

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

Badet har støpt gulv med varmekabler og fliser med sokkelfliser. Veggene har malt glassfiberstrie og i himlingen er det panel.
Rommet inneholder badekar, servant i innredning og klosett. Sluket er i plast og fallforhold er bra. Ventilasjon er via ventil i vegg. Det er ikke tilluft i dør.
Måleren indikerer høy fuktighet i gulvet ved sluket, samt at det indikeres noe fukt nederst i veggene - i sokkelflisene. Badet ligger i tilbygget hvor det er betonggulv uten kjeller og derfor ikke fare for skade i gulvkonstruksjonen.
Det er ukjent vedrørende membran.
Badet er oppgradert i 1998 og er oppusset/malt opp i 2007.
Det er "åpen vegg" i ventilen.

TG: 1-2

Levetid

Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

Vaskerommet er i 1.etg. og har støpt gulv med belegg med oppkant. Veggene har malte glassfiberstrie og i himlingen er det malt panel. Det er ikke varmekabler. Oppkanten på belegget er utenpå glassfiberstrie, burde vært motsatt.
Rommet inneholder opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Sluket er i plast og fallforhold er bra. Ventilasjon er via ventil i vegg. Det er ikke tilluft i dør.
Måleren indikerer noe varierende fukt i gulvet og det er høyest ved sluket. I veggene indikeres det ikke unormal fuktighet.
Vaskerommet er fra 1998.

TG: 1-2

Levetid



Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutsyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Kjøkkenet er i 1.etg. og har laminat på gulv, malt glassfiberstrie på veggene og malt panel i himlingen. Over benkeplaten er det fliser.

Kjøkkeninnredningen er fra 1998 og er av type Ikea med fronter i ask. Benkeplaten er i heltre. Det er plass for oppvaskmaskin. Ventilasjon er via ventilator med kullfilter.

Innredning har noe slitasje.

TG: 1-2

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

Innvendig forøvrig er det jevnt over i bra stand, eventuell oppussing etter individuelle ønsker.

Det er tregulv i hele huset.

I entrè og stue er det originale lister.

Gulvbord i spisestuen er noe slitt.

I loftstuen er det montert et takvindu. Rommet har to gulvhøyder og det er svikt i ett bord ved trappa.

Soverommene er i bra stand.

TG: 1

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Mellom etasjene er det en åpen svingtrapp i tre, med rekkverk på en side. Trappen er fra 1998 og har normal slitasje.

TG: 1



VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Vanninntaket er i plast fra 1997. Vannrør innvendig er i kobber. Avløpsrør ut til det offentlige nettet er av plast fra 2007. Avløpsrør innvendig er i plast. VV-bereder på 200 l er fra 1998 og står i kjelleren. Sanitærøpplaget er i normal standard og fungerer bra ifølge eier.

Levetid

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering

Inntaket er på 63 Amper. Det er 10 kurser med automatsikringer. Inntaket og det meste av el-opplegget er fra 1998. Utelys har fotocelle.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Terrenget rundt boligen er lett skrånende. Det bør være en liten helling på terrenget ut fra grunnmuren.

TG: 1



Leirgata 1
3946 PORSGRUNN
Gnr.: 44 Bnr.: 31

Rapportansvarlig:
Arne Vierdal
Brekka 28,
3917 PORSGRUNN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Utebod

Vurdering

Utebod er på 12,5 m² BRA.

Ytterveggene er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående kledning. Kledningen har noe råte ned mot terrenget. Saltaket er tekket med flat takstein. Taksteinen er mosegrodd.

Innvendig er det tregulv, men det er ikke kledd på veggene og i himlingen.

Dør inn er en nyere labankdør. Vinduene er gamle og med enkelt glass.

Uteboden trenger vedlikehold.

TG: 2