



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**



Vestervei 98, Granly
4900 TVEDESTRAND
Gnr. 4 Bnr. 2
Kommune: 914 Tvedestrand

Befaringsdato: 13.10.2010
Rapportdato: 15.10.2010

RAPPORTANSVARLIG:

Erik Sørensen AS

Erik Sørensen

Lindtveit, 4821 RYKENE

Tel: 90 63 51 60

Fax: 37 09 35 36

E-mail: post@eriksorensen.no



Vestervei 98, Granly
4900 TVEDESTRAND
Gnr.: 4 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:
Erik Sørensen
Lindtveit, 4821 RYKENE
Tel: 90 63 51 60
Fax: 37 09 35 36
E-mail: post@eriksorensen.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 eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITS's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor 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 (bygningssdeler).

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:

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

Initialer:

Side 1 av 12
15.10.2010



- 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.
- 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 Byggforskserien 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.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Egne premisser

Samtlige rom i alle bygningene var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2008.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Befaring

Rekvirent: ABCenter Tvedestrand as
Takstingeniør: Erik Sørensen NITO Takst
Rapportansvarlig: Erik Sørensen
Befaringsdato: 13.10.2010
Tilstede: Eier.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Norman Jensen og Aud Ingeborg Jensen
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 4 Bnr. 2
Adresse: Vestervei 98, Granly - 4900 TVEDESTRAND

Dokumentkontroll

Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.
Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Konklusjon

Enebolig av eldre dato med tilhørende bygninger beliggende på en opparbeidet og sentral tomt. Her er de senere år foretatt en vesentlig grad av påbygg/oppgradering. Det som står for tur videre utvendig er vanlig vedlikehold mht. alder. Innvendig er det å utbedre utlufting av øverloft og så er det badene pga. alder. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1913	1983

Underskrifter

Lindtveit, 15.10.2010

Takstingeniør

Erik Sørensen



Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	33	31	21	10
1	114	104	104	0
2	70	66	66	0
Sum bygning	217	201	191	10

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue.	Matbod.
1	Vindfang, TV- stue, vaskerom, bad, kontor, kjøkken, gang, stue.	
2	Gang, bad, WC, 3 soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	217	201	191	10

Kommentarer til arealberegningen

Kjellerstue er tatt med i P-arealet.



Grunn og fundamenter

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

Vurdering

Grunn og fundamenter består av fjell og fyllmasse i stein.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmur består av gråstein på hovedbygningen og med Leca på tilbygget hvor deler er med pilarer. Må være obs. på muligheter for fuktvandring inn i mur i fra utvendig platting/trapp side vest.

TG: 1

Drenering

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

Vurdering

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 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

Yttervegger er i tre med stående kledning av ulike typer og årgang. Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på bunnen av vegger syd og vest. Her er det også muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledningen av eldre dato ikke er lektet ut.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.

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

Vinduene er av type isolerglass og type koblet av ulike typer og årgang, har vanlig elde og slitasje mht. alder. Noen av vinduene lar seg ikke åpne. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

TG: 1

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 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

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord på hovedboligen, tilbygg er med sperrer dim. 2x8". Isolasjon lagt ut på horisontal flate hvor det er noe muselort. Gamle makkhull på hovedboligen. Utlufting av øverloft kunne vært bedre med ventiler i gavler side syd og øst. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

TG: 1



Taktekking

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

Vurdering

Taket er tekket med glasserte stein, har vanlig elde og slitasje mht. alder. Undertak består av bord. Ved valg av stein til tekking på ark og tilbygg side øst kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

TG: 1

Mangelfull undertekking ved sider til topp av ark side øst, skal i følge eier utbedres omgående.

Levetid

Normal levetid for glassert teglstein er 40 til 60 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Renner er i plast, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

TG: 1

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

TG: 1

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i plast er 20 til 30 år.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Piper er i tegl på hovedboligen og Leca på tilbygget, er i følge eier ved inspeksjon av feier i oktober 2010 godkjent.

Oppvarming er strøm og ved.



Etasjeskillere

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

Vurdering

Etasjeskillere er i tre, litt svikt og gulvknirk i enkelte rom. Gulv er i enkelte rom noe ute av vater. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje på den opprinnelige delen.

TG: 1

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

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til kjelleren.

TG: 2

Bad,

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

Bad 1. etasje

Gulvet er med fliser i fra 1983, ingen membran montert, kun eventuell primer som nå er gått ut på dato.

TG: 2

Veggene er med fliser i fra 2005, membran montert i følge eier som selv har montert flisene. Ventil kun montert i vindu. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

TG: 1

Bad 2. etasje

Gulvet er med belegg hvor deler mangler oppkant og ingen sluk montert.

TG: 2



Veggene er med plater. Dårlig valgt løsning på sikt med kun maling på vegger i våtsone ved kar. Ventil montert i yttervegg. Enkel standard på badersinnredning som består av vask og kar. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

TG: 1

Levetid

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.
Normal levetid for vinylbelegg er 10 til 20 år.

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

Gulvet er med belegg og veggene er med panel. Ventil montert kun i vindu. Vanlig standard på innredning som består av kum. Det ble ikke registrert fukt ved måling. Rommet har vanlig elde.

TG: 1

Levetid

Normal levetid for vinylbelegg er 10 til 20 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Gulvet er med belegg og veggene er med plater. Ventil montert i yttervegg. Vanlig standard på innredning. Det ble ikke registrert fukt ved måling. Rommet har vanlig elde.

TG: 1



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

Gulvet er med belegg. Veggene er med plater og har fliser mellom over- og underskap. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

TG: 1

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Trapp er av type sving, liten høyde i bunnen av løpet.

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

Rør er i plast, kobber og soil.

VVS bereder à nyere dato, mindre type montert i kjelleren.

Levetid

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

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

Sikringskap montert i gang 2. etasje på vegg nord, 12 kurser.



Terrengforhold

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

Vurdering

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur.

BYGNINGER:

Vurdering

Punktene under beskriver tilstanden til diverse bygg, her gjelder de samme arbeidsinstruksene under punkter som for boligen.

ANNEKS: Grunnflate 24m², byggeår ca 1915.

Grunnmur:

Mur er i gråstein med noe pilarer. Gulv er i tre.

TG: 1

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning av ulike typer. Har noe råte i bunnen av enkelte bord på vegg nord.

TG: 2

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord.

TG: 1

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein og undertak består av sutksplater og bord.

TG: 1

Bygningen er i tradisjonell utførelse hvor det er liten dim. på bærende konstruksjoner. Har gamle spor etter husbukk.

UTHUS: Grunnflate 68m², byggeår ca 1915.

Grunnmur:

Mur er i gråstein og gulv er i noe tre og noe betong.



TG: 1

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning av ulike typer og årgang.

TG: 1

Råteskader på vegg øst skal i følge eier utbedres omgående.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak, har litt seg. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord.

TG: 1

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein og undertak består av sutaksplater og bord.

TG: 1

Bygningen er i tradisjonell utførelse hvor det er liten dim. på bærende konstruksjoner. Har gamle spor etter husbukk.

GARASJE: Grunnflate 37m², byggeår 1985.

Grunnmur:

Mur er i noe betong og med sementblokker. Gulv er i betong.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

TG: 2

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

TG: 1

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.

TG: 1

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein og undertak består av bord og papp.

TG: 1