



BOLIGSALGSRAPPORT



NITO Takst
– tryggere bolighandel

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**



Odden 514

3790 HELLE

Gnr. 35 Bnr. 376

Kommune: 815 KRAGERØ

Befaringsdato: 16.05.2013

Rapportdato: 30.05.2013

RAPPORTANSVARLIG:

**Telemark Takst og Byggvurdering
v/Arne Vierdal**

Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN

Tel: 35 12 26 65/915 18 003

Fax: 35 12 26 69

E-mail: arne@ttbtakst.no



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



TELEMARK TAKST OG BYGGVURDERING AS



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
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 eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO'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 P378 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
30.05.2013



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



- 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 Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". 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 befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

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

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

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.

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

Initialer:

Side 2 av 12
30.05.2013



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Egne premisser

Boligsalgsrapportens gyldighet er 1/2 år fra befarringsdatoen. For at boligsalgsrapporten fortsatt skal gjelde etter dette, må takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dersom det fremlegges rapport ved salg som er eldre enn 1/2 år, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Graden TG:2-3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følger av dette.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Befaring

Rekvirent: Stiftelsen Norsk Hydro Feriesenter
Takstingeniør: v/Arne Vierdal NITO Takst
Rapportansvarlig: v/Arne Vierdal
Befaringsdato: 16.05.2013
Tilstede: Arne Vierdal

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Stiftelsen Norsk Hydro Feriesenter
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 35 Bnr. 376
Adresse: Odden 514 - 3790 HELLE

Dokumentkontroll

Megler fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



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

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

Fritidsbolig i en etasje, oppført på 1960-tallet. Hytta er oppgradert i slutten av 1990-tallet - ca. 1998. Hytta står på betongpillarer med bærebjelker i treverk, og med betongmur mot terrasse. Ytterveggene er i bindingsverk og utvendig kledd med tømmermannskledning. Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon som saltak. Taket er tekket med papp.

Hytta er i bra og funksjonell stand, med behov for vedlikehold.

Utvendig kledning trenger vedlikehold.

Vinduer og dører forøvrig har litt bemerkning og med normalt behov for vedlikehold. Fukt i ramme på ett vindu.

Pappshingelen på taket må holdes under oppsikt. Ukjent alder. Takrenner og nedløp har slitasje og bør vurderes oppgradert.

I kryprom måles det høyere fukt i himlingen. Kryprommet er tørt. Kryprom er en risikokonstruksjon og det kan være fukt-/råteskader inne i lukkede konstruksjoner.

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

Toalettrom/stellerrom er bra. Kjøkkenet med innredning fra 1990-tallet er funksjonelt.

Det er ikke innlagt vann. Sommervann til hyttevegg kan tilkobles. Klosettet går til tett betongkum.

Offentlig vann og avløp ligger nå frem til hytta og kan etterhvert tilkobles.

Fiber ligger fram til hytta, og etterhvert kan tilkobles.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Fritidseiendom	ca 1960	ca 1998

Underskrifter

Skien, 30.05.2013

Takstingeniør



Arne Vierdal



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Bygg : Fritidseiendom

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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: Fritidseiendom - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etg.	38	34	34	0
Sum bygning	38	34	34	0

Bygg A: Fritidseiendom - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etg.	Stue, kjøkken, to soverom og toalettrom/stellerom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	38	34	34	0



Grunn og fundamenter

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

Vurdering

Hytta ligger på fjell.
Ut fra de observasjoner som er gjort er grunnen stabil.

TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Hytta står på betongpillarer med bærebjelker i treverk, og med betongmur mot terrasse.

TG: 1

Litt avskalling i betongen ned mot fjellet på et par pillarer.

TG: 2

Drenering

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

Vurdering

Det er ikke drenering - det er åpent under hytta.

Levetid

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.



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Vurdering

Ytterveggene er i bindingsverk og utvendig kledd med tømmermannskledning. Liggende kledning oppe i gavlvegger.

Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i bra funksjonell stand.

Kledningen er stedvis nyere.

TG: 1

Veggene er isolert ut fra byggeårets standard.

Kledningen er noe slitt og trenger vedlikehold. Et par bord er ikke ordentlig festet.

TG: 2

Levetid

Ifølge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 - 4 år (beis), 4 - 8 år (dekkbeis) og 6 - 12 år (maling).

Normal levetid (utskifting) for utvendig kledning i tre ligger på mellom 40 - 60 år, lenger for trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av trevirkets kvalitet og den stedlige påvirkning av naturkreftene.

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 hovedsaklig fra 1995 og er i tre med to-lags isolerglass. Vinduene har noe slitasje og trenger vedlikehold, spesielt utvendig. Enkelte vinduer trenger justering.

TG: 1

Det måles høyere fuktighet i ramme utvendig i vinduet på et soverom.

TG: 2

Ytterdør er i furu med speil og med isolerglass, og er fra 1995. Døren er malt utvendig og den har normal slitasje. Døren har sige og må justeres. Den trenger vedlikehold utvendig.

Dør til toalettrom/stellerom er i furu med speil med malt panel utvendig.

Døren har noe slitasje og trenger vedlikehold, samt justering.

TG: 2

Innvendige dører er furu speildører. Enkelte trenger justering. Dørene har normal slitasje.

TG: 1

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Normal levetid for tredører er 20 - 40 år.
Normal levetid for innvendige tredører er fra 30 - 50 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, og det ser bra ut utenfra. Det er lite inspeksjonsmuligheter.

Isolasjon er ut fra byggeårets standard.

Visuelt observert er det luftespalte over isolasjonen, og det er luftåpninger i gesimsen.

Ut fra det som er observert ser takkonstruksjonen ut til å være i bra stand.

TG: 1

Ikke ventiler i gavlene.

TG: 2

Taktekking

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

Vurdering

Taket er tekket med pappshingel. Pappen er av ukjent alder.

Shingelen er litt mosegrodd.

Undertak er med rupanel, og det ser bra ut fra gesims/terrasse.

Vindskibord trenger vedlikehold og det er litt råte nederst.

Gesimsen trenger vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 pga. alder/levetid.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for pappshingel er 20 - 30 år.

Renner, nedløp og beslag

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



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Vurdering

Renner og nedløp er i firkantplast. Vannet føres til terreng. Rennene har lekkasje, en endebunn mangler og det er stedvis feil fall. Renne og nedløp har sklidd fra hverandre på en side. Takrenner og nedløp har slitasje og bør vurderes utskiftet, også pga. alder/levetid.

TG: 2

Heldekkende pipebeslag er i plastbelagt stål. Det registreres ikke fuktighet i treverket innenfor.

TG: 1

Levetid

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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Terrasseplattning ved inngangen har gulv i impregnert tre. Fundamentert på fjell og dels på betongplattning. Rekkverk er i impregnert tre, men ikke borda. Terrassen trenger vedlikehold.

TG: 1

Rekkverket er noe skjevt. Må oppgraderes.
Delvis takoverbygg i treverk. Terrassen er inntrekk - tak som huset.

TG: 2

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. Feieluken er i stuen.
Det er montert en vedovn i stuen. Ser bra ut.

TG: 1

Det er ikke brannplate under feieluke.
Takpanel og lister ligger inn mot pipe. Det er ukjent vedrørende konstruksjonen.

TG: 2



Etasjeskillere

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

Vurdering

Etasjeskille er i impregnert tre, og er isolert ut fra byggeårets standard.
Registrere ikke unormale skjevheter.
Etasjeskille vurderes å være i bra funksjonell stand.

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

Rom under terreng består av åpent kryprom.
Kryprom har fjellgrunn og stubbloftshimling.
Kryprommet er tørt.
I himlingen måles det ca. 18-20 vekt% fuktighet. Dette kan også ha sin årsak i høy luftfuktighet under befaringen.
Det ble ikke påvist synlige skader i bjelkelag på innsiserte flater.

TG: 1

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Toalettrom/stellerrom har belegg på gulv og panel på vegger og i himling.
Rommet inneholder klosett og benkeplate. Klosettet går til tett betongtank. Tanken har ventilasjon over tak via vifte. Viften er ikke tilkoblet på befaringsstidspunktet.
Ventilasjon i rommet via en veggventil.
Rommet er i bra stand.

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

Kjøkkenet ble oppgradert 1990-tallet, og har gulvbord og panel på vegger og i himlingen. Kjøkkenet er åpen med stuen. Kjøkkeninnredningen er fra 1990-tallet, med hvite fronter. Benkeplaten er i laminat. Det står frittstående kjøleskap og komfyr her. Beslag med kum og avløp som går til bøtte. Ventilasjon via veggventil. Rom og innredning er i bra stand.

TG: 1

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. På gulv er det beleg. Panel på vegger og i taket. Stuen har skråtak, og rommet inneholder skaper. Soverom 1 inneholder køyesenger. Soverom 2 inneholder familiekøyer og skap. Det er ventilasjon via ventil i hvert rom.

TG: 1

VVS

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

Vurdering

Det er ikke innlagt vann, men sommervann kan tilkobles. Klosettet går til tett kum, som må tømmes. Gråvann i bøtter.

Offentlig vann og avløp er nå lagt frem til hytta. Kan tilkobles i 2014.

Levetid



Odden 514
3790 HELLE
Gnr.: 35 Bnr.: 376

Rapportansvarlig:
v/Arne Vierdal
Fredrik Stangs gate 7,
3722 SKIEN
Tel: 35 12 26 65/915 18 003
Fax: 35 12 26 69
E-mail: arne@ttbtakst.no



Elektrisk anlegg

Vurdering

Hovedsikringen er på 40 Ampere. Det er tre kurser med automatsikringer og det er installert jordfeilbryter.

Det er nå lagt frem ny strømkabel som etterhvert kan tilkobles.

Det er skade i en boks i stuen.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.

Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Fiber ligger fram til hytta, og kan etterhvert tilkobles.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Hytta ligger på kuppert terreng.