



BOLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Bolighus på Vadla i Årdal

4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Gårdsnr. 104 Bruksnr. 22

HJELMELAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ingvar Eie

AUTORISERT FORETAK

Eie Taksering as

Obstfelderv. 3

4100 JØRPELAND

Tlf.: 51744740

Oppdrag
97545

Bef.dato
26.09.2007



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF), NITO Takst, Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt (NBT) og Norges Tilstandsrapport Forbund (NTRF), 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.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTF's sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, 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 dette klageorganet. 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 utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) 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)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningssdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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.
- 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 befaringsen.
 - 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 spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringsen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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 utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 befaringsen 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 dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsen og oppdatering.



Rapportsammendrag

Konklusjon tilstand

Eiendommen er en boligeiendom, med påstående bolighus og løe.

Huset ble oppført ca. 1924 og påbygget ca. 1990. Den tekniske standard er som normalt for byggeår mht. isolering, dimensjonering m.m.

I 2002 ble det overtatt av ny eier og er dette dette vesentlig fornyet. Bl. er grunnmuren utbedret, det er lagt ny drens og grunnmursplast på 2 sider av grunnmur, det er innsatt ny kjøkkeninnredning, montert komplett nytt el.opplegg, nedsatt ildfast føring i pipe, montert nye garderobeskaper m.m..

Det er ikke funnet direkte feil eller mangler, men en del normal slitasje er registrert og en del ting hefter med litt usikkerhet. Kort kan nevnes slitte vinduer (som er noe forbedret), noe slitasje og begynnende råte på ytterkledning, mangel på isolasjon i deler av huset og etter hvert behov for omlegging av taktekkning. Men også en god del andre ting trenger fornying og oppdatering. Dette med fuktsikring av del av grunnmur, kvalitet på septiktank med tilhørende spredegrøfter, fuktsikring av dusjnasje og takkonstruksjon over utbygg hefter med litt usikkerhet. Se beskrivelse under de forskjellige bygningsdeler.

Huset er ellers gammelt og uforutsette ting kan bli avdekket i fbm. modernisering, uten at jeg kan se noen stor risiko ved dette, ut over det som er nevnt.

Det er registrert en god del markhuller i treverket flere steder. Dette er behandlet av eier og det ser ikke ut til å være aktivitet av skadedyr av betydning.

Overflater som malinge, tapeter og golvbelegg er ikke beskrevet i detalj, da dette er ting som en ser og som må vurderes ut fra egne behov og krav til kvalitet.

Løa er gammel og oppført som en tradisjonell løe. Det er foretatt en god del påkostninger også på denne de siste år og standarden er normalt bra, alderen tatt i betraktning.

Jørpeland, 27.09.2007

Ingvar Eie
(sign)



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Remman, Tore og Frisk, Lill Monika

Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.09.2007 Eiere

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Tidligere takst
Andre dok./kilder: Eier
Eiers egenerklæring - ikke fremlagt

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Remman, Tore og Frisk, Lill Monika
Tomt: Eiet tomt.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat
Vann: Offentlig
Avløp: Avløp til egen septiktank.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1924.
Ombygd: Tilbygg fra ca. 1990

Løe

Byggeår: Ikke oppgitt



Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Enebolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller:	63	56		Vaskerom, bod og kjellerrom.
1. et.:	73	67	67	2-delt stue, kjøkken, ett soverom, bad/toalett, gang og vindfang.
2. et.:	56	54	54	4 soverom og gang.
				Bruks og boligareal for etasjene er omtrentlig angitt
Sum bygning	192	177	121	

Løe

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Underetasje	52			Ett rom med jordgolv.
1. etasje	96			Fjøs og ett rom for lagring av tørrfôr.
Sum bygning	148			

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter - Fundamenter

Beskrivelser	Byggegrunn ukjent, men antas morene. Grunnmur oppsatt i uisolerte betongblokker. Plate av betong under utbygg for bad og vindfang.	
Vurderinger:	Grunnmuren er flikket og istøpt, etter at den delvis var sprukket og ødelagt. Ser nå normalt bra ut. Plate på grunnen under utbygg ser normal ut. Det er lagt ny grunnmursplast rundt muren på ene gavlen og dels baksiden. Ellers antas ikke muren å være fuktsikret utvendig. Den ser nå likevel bra ut og eier har opplyst at det ligger god steinfylling langs muren. Det er likevel en viss risiko å kle muren innvendig der det ikke er oppgravd, da en ikke vet hvordan det ser ut langs muren, med tanke på masse, utvendig pussing, fuktforhold i jord, drenering m.m..	TG: 2



Drenering

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

Grunn og fundamenter - Drenering

- Beskrivelser Det er lagt nytt drencsystem langs del av baksiden og ene gavlen. Ellers ukjent drencsystem.
- Vurderinger: Drencsystemet er ikke kontrollert da det ikke er drencskum på tomte. Nytt TG: 2
drencsystem er ledet til terreng nedenfor huset og fungerer normalt. Ukjent anordning ellers. Huset ligger imidlertid høyt i terrenget og det er bratt foran huset, så det antas at drencsystemet ikke kan være noe problem.
- Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Yttervegger - Primærkonstruksjoner

- Beskrivelser Uisolert laftet plank og dels bindingsverk. Isolert kun i utbygg. Vanlig trepanel utvendig og synlig tømmer innvendig. Panel innvendig i utbygg.
- Vurderinger: Det er ikke funnet feil med veggkonstruksjonene.

Yttervegger - utvendig kledning og overflate

- Beskrivelser Vanlig trepanel utvendig.
- Vurderinger: Kledningen er noe slitt og sprukket, men det er ikke registrert råte av TG: 1
betydning. Kun litt begynnede råte enkelte steder. Særlig på framsiden og gavl mot sør. Ikke kontrollert kledningen rundt ark p.g.a. vanskelig adkomst. Det mangler beslag mot kledning ved høyre kant av inngangstrapp.
- Levetider: Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m.

- Beskrivelser Enkle og gamle vinduer i hele huset, med unntak av i utbygg. Alle vinduene i 1. etasje har fått påmontert ekstra glass innvendig. Nye vinduer i kjeller.
- Vurderinger: De alle fleste vinduene er slitte utvendig, mangler pakninger og er modne TG: 2
for utskiftning. Det er imidlertid foretatt noe flikk utvendig på beslag og kittfalser. Påmonterte glasser i hovedetasjen ser bra ut, men hvordan dette fungerer i praksis kan jeg ikke si noe om da dette er en uvanlig konstruksjon.



Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for tredør er 20 til 40 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.

Yttertak - Primærkonstruksjoner

Beskrivelser Vanlig åstak av tre. Undertak av pløyde bord. Isolert i flat himling mot 2. etasje.

Vurderinger: Takkonstruksjonen ser normal ut. En del av åsene henger litt ned p.g.a. TG: 2
svak dimensjon, men dette er som normalt for gamle huser. Bæresøyle under ås på gang i 2. etasje og under mønedrager på kryploft har for liten dimensjon, men alt er noe forbedret. Tak over utbygg for inngang er innkleddt og kan ikke inspiseres.

Taktekking

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

Yttertak - taktekking

Beskrivelser Taktekking av naturskifer.

Vurderinger: Denne ser tett ut og ligger fint, men jeg har ikke vært oppe på taket og TG: 2
sjekket tekkingen p.g.a. vanskelig adkomst. Ut fra alderen å bedømmer er det tid for omlegging av taktekkingen, men etter som den ligger såvidt fint bør den med litt tilsyn kunne ligge i mange år fortsatt. Det er imidlertid skottrenner langs vindskier og ark som er det svakeste punktet, i tillegg til at underlagspappen vil svekkes. Dette viser også ved at det har vært litt råte i raftekasse og litt avskallet maling under utstikk i gavler. Det har vært en lekkasje i tak på ark og dels nedenfor pipe på gang. Dette skal i flg tidligere eier være tettet og har ikke ført til skader ut over det estetiske. Skiferen på utbygg ligger ikke så fint som den på hovedtaket og har noe simplere kvalitet.

Levetider: Normal levetid for skiferstein, omlegging er 30 til 50 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Yttertak - Takavrenning

Beskrivelser Vanlige takrenner i plast. Disse er av noe nyere dato, men antas å være TG: 1
nærmere 20 år gamle (muligens fra 1990). Dels nye taknedløp.

Vurderinger: Renner og nedløpsrør ser ok. ut. Nedløpsrørene koplet til bunnledninger TG: 1
og ledet til terreng nedenfor huset.



Levetider: Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.

Piper og ildsteder

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

Piper, ildsteder, fyranlegg

- Beskrivelser Vanlig teglpipe. Pipetoppen er fornyet for noen år siden og i løpet av de siste år er nedsatt ny ildfast føring og pipa er kontrollert av branntilsynet..
- Vurderinger: Det er registrert en del sotstriper på kryploft, men dette antas å være noe gammelt, fra før ny topp ble montert. Jeg har ikke vært på taket og sjekket p.g.a. farlig adkomst, men det er intet som tyder på noe unormalt her, sett fra kryploftet og fra bakkenivå.

Innvendige overflater

Her medtas kun de 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.

Innervegger - kledning og overflate

- Beskrivelser Synlige plankevegger i det aller meste. Panel i utbygg. Fliser i dusjnische.
- Vurderinger: Dusjnischen på bad ser ok ut, men det er ukjent om det er lagt membran bak flisene. På kott og soverom ved ark er det registrert vannskjolder etter lekkasje fra tak. Lekkasjen ble av tidligere eier opplyst å være utbedret og alt var tørt ved befaring. I deler av kjellervegger og vegger rundt kjellertrapp er det registrert noe markhuller i treverket, men dette blir opplyst å være behandlet med markdreper. Ellers intet vesentlig å bemerke ut over vanlig slitasje. TG: 1
- Levetider: Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Dekker - gulv og overflate

- Beskrivelser Golv av uisolert betong i kjeller. Vanlig trebjelkelag mellom etasjene. Et ganske spesielt dobbelt gulv i alle fall på kjøkkenet, men mest sannsynlig i hele hovedetasjen. Bjelkelag mot kjeller er isolert. Ellers uisolert.
- Vurderinger: På gulv i bad og vindfang er lagt fliser. Det er ukjent om disse er fuktsikret ved membran, men det er nok tvilsomt. Eier har fuget flisene i dusjnische på nytt og lagt ny silicone i overganger. Det er registrert litt markhuller i bæredragere og søyler i kjeller. Dette er behandlet med markdreper. Golv på kjøkkenet er nytt, etter at det ble revet i fbm. en mindre vannskade. Mindre skjevheter i golver i begge etasjene, som normalt for gamle huser. Kjellergolvene er ikke fuktsikret med diffusjonsplast (var ikke vanlig tidligere) og støpen på golvene er tynn og oppsprukket. TG: 2

Dekker - Himling og overflate

- Beskrivelser De fleste himlingene er malte. Dels har de synlige konstruksjoner og dels er de pappet og malt. I kjeller er underkleddt med spaltepanel.



Vurderinger: Alt ok, bortsett fra ujevnheter og sprekker som er naturlig ut fra alder.

TG: 1

VVS (vann, varme og sanitær)

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.

Sanitær - Ledningsnett

Beskrivelser Kloasystemet er delvis ukjent, men det antas at det er lagt nye avløpsledninger i plast i fbm. innredning av nytt bad i 1990. Vannrørene er dels av litt eldre dato og dels nye.

Vurderinger: Kvaliteten på kloakkledninger i grunnen er ukjent og kan kun kontrolleres ved TV-kontroll. Nåværende eier har aldri hatt problemer med systemet. Avløpet går til septiktank i hagen. Kvaliteten på denne og på spredegrøftene er ukjent, men systemet fungerer fint og tanken tømmes regelmessig av kommunen (pliktig tømning).

TG: 1

I ene kjellerrommet er det lagt nytt sluk i golv. Avløpet fra kjeller antas å gå i eget system direkte til grøft i nedenforliggende mark, som var normalt tidligere. For ca. 9 år siden var det en vannlekkasje på kjøkkenet som følge av en utett rørkopling. Det har imidlertid aldri vært lekkasjer p.g.a. korrosjon, men det er kjent at vannkvaliteteten i bygda har vært slik at det korroderer på kopperrør.

Sanitær - Utstyr

Beskrivelser Meget enkelt utstyrt. Varmtvannsberederen var ny i 1990 og er på 116 liter.

Vurderinger: Alt ok. så langt det kan inspiseres, men dusjnisen på bad har en sårbar konstruksjon, med for lav terskel ut til rommet. Montering av dusjkabinett er her å anbefale som en varig fuktsikker løsning.

TG: 1

Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Varme

Beskrivelser 2 vedovner i stue. Varmekabler i golv i vindfang og bad. Ellers løse ovner eller veggovner.

Vurderinger: Alt ok. Kun normal slitasje på utstyret, så langt det kan inspiseres ved visuell kontroll.

TG: 1

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 ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Fordeling - hovedfordelinger

Beskrivelser Nytt el.opplegg i hele huset. Ny jordkabel inn.

Vurderinger: Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert da dette krever spesiell kompetanse og utstyr, men ser ut til å fungere normalt.



Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar

Beskrivelser Innredning i malt utførelse. Ny og i meget bra stand, med integrerte hvitevarer. Normalt utstyrt med garderobeskap. Dels nye.

Vurderinger: Alt ok. Ikke registrert fukt i eller rundt vaskbenk.

Div. utstyr

Beskrivelser Ventilasjon:

Vurderinger: Ok. Nye vifter på kjøkken, bad og vaskerom. Noe dårlig ventilert i deler av huset og da særlig kjeller og koffertloft. TG: 1

Terrengforhold

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

Terrengbehandling

Beskrivelser Hagen er opparbeidet og beplantet.

Vurderinger: Ok. med tanke på fall ut fra grunnmur rundt det meste av bygningen etter omlegging av hage, men ikke fall ut fra utvendig kjellertrapp.. Det er lagt et ekstra drenerør langs mur mot terreng ved baksiden av huset for å unngå at vann renner inn i hagen. TG: 1

Beskrivelser - Løe

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Bygningen er oppført som en tradisjonell løe og er i en etasje + gammel gjødselkjeller og låve over fjøs. I løpet av de siste 2 år er taktekingen omlagt, det er lagt nytt undertak av plater på gammelt bordtak, montert nye takrenner, det er delvis montert ny ytterkledning, byttet vinduer, montert nye ytterdører, lagt ny jordkabel frem til bygningen og ellers foretatt noe flikk.

Vurderinger: Bygningen er stort sett i bra stand, alderen tatt i betraktning. Det som er fornyet er meget bra. Konstruksjonene er ellers som normalt for denne type bygning, grunnmuren er noe sprukket, betonggolver i fjøsdel er sprukket og det er noe mark i treverket. TG: 2