



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Enebolig Tulipanveien 37

4316 SANDNES

Gårdsnr. 65 Bruksnr. 180

Hjemmel: Finn Olav Strømmand

SANDNES KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Åge Maribu

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Møllegata 71
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31

Oppdrag
20072674 BÅM

Bef.dato
09.11.2007



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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 Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målereglene 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 NTFs 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 (bygningsskader). 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 bygningsdeler 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.
- 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 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 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.

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 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 befaring 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 befaring og oppdatering.

PRESISERING OG HJELPEMIDLER

På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Arealmåling:

Det understrekes at det ikke er gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftene selv om innredningen ellers tilfredsstillende til boligareal.

Alle flater som er overflatebehandlet er i denne rapporten oppgitt som boligareal. Dette arealet kan avvike fra byggeforskriftene.

Arealer er beregnet i henhold til NS3940, utgave 1986.

Utstyr:

Tramex Moisture Encounter, protimeter (fuktmålere),
Bosch DLE 30 laser plus (avstandsmåler), stige, målband og metermål.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rapporten er utført med tanke på salg av eiendommen.



Gårdsnr. 65 Bruksnr. 180
Enebolig - Tulipanveien 37, 4316
SANDNES
SANDNES KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

Takst Team AS

Møllegata 71

4008 Stavanger

Tlf : 51 50 24 30

Fax: 51 50 24 31



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i Sandnes i et boligområde. Sentralt beliggende med kort vei til sentrum med samferdsmidler og servicetilbud.

Eiendommen grenser mot friareal, og har noe utsikt fra tomt/bolig.

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Ligger i et etablert boligområde.

Standard som fra byggeåret. Noe modernisert innvendig senere.

Konklusjon tilstand

Bygningen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av påpekte tilstandsanmerkninger.

Stavanger, 12.11.2007



Bjørn Åge Maribu
Takstmann
(sign)



Gårdsnr. 65 Bruksnr. 180
Enebolig - Tulipanveien 37, 4316
SANDNES
SANDNES KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

Takst Team AS

Møllegata 71
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Finn Olav Strømland Tlf.: 91662576

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.11.2007

- Bjørn Åge Maribu Takstmann Tlf.: 51 50 24 38
- Finn Olav Strømland Tlf.: 91662576

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Eiendomsdata på nett.
	Eiers egenerklæring	Ikke fremlagt ved befaring.
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger gitt ved befaring.
	Megler	Iht. opplysninger gitt ved bestilling av rapport.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.

Eier:	Adresse, eiendomsnavn
Megler:	Hjemmelshaver
EDR:	Tilleggsinfo. registerbet., gårdsnr., bruksnr.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Finn Olav Strømland
Tomt:	Eiet tomt.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1975. Opplyst av eier

Garasje

Byggeår: 1975. Byggeåret er antatt likt byggeåret på huset

Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne 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	87	77	65	Kjellerinngang, vaskerom, arbeidsrom, bod, kjellerstue, bad, gjesterom og innredet rom. Det er kun bod og vaskerom som er fratrasket i BOA, resterende rom er medtatt i BOA.
1. etasje Kryploft	94	86	86	Vf, hall, bad, soverom, stue og kjøkken. Oppbevaring. Arealene er ikke målbare.
Sum bygning	181	163	151	

Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	43			Plass til biler samt bod.
Sum bygning	43			



Beskrivelser - Enebolig

Drenering

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

Drenering

Vurderinger: Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren over terreng. TG: 2
Grunnmuren er sannsynligvis utvendig tett med grunnmursplast. Dette anbefales ført over terreng og avsluttet med list i overgangen.

Antatt normal elde/slitasje på drens.

Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. 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.

Utvendige overflater

Vurderinger: Det er riss/sprekkdannelser i deler av grunnmuren. På generelt grunnlag TG: 2
anbefales rissdannelsene tettet.
Noe nedbrytning/råte i noe kledning utvendig.

Levetider: Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år.
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.

Vinduer

Vurderinger: Vinduene er fra byggeåret, med registrert noe nedbrytning i kjøkkenvindu og TG: 2
ett stuevindu samt råte i karnappvinduet.

Enkelte vinduer henger noe, det er noen glassruter som ser ut til å kunne være punkterte.

Det er fuktskader/råte i karnappvinduet innvendig. Årsaken er innvendig kondens på glassrutene.

Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

Ytterdører og porter

Vurderinger: Dører fra byggeåret, punktert glassrute samt råte i terrassedør. Terrassedøren TG: 2
har fuktskader innvendig.

Levetider: Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.



Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Vurderinger: I nedre kant av takkonstruksjonen er deler av luftespaltene presset inntil sutaket, dette medfører redusert lufting på loftet og kondensproblemer kan oppstå. Luftingen bør forbedres. TG: 1

Ved pipen er det misfarging i sutaket etter tidligere utettheter ved pipen. I området ved/under pipen er det montert noen plater på undersiden av bjelkene, disse platene anbefales fjernet da vannet vil bli ledet ned til yttervegg ved eventuelle lekkasjer.

Levetider: Normal levetid for gesims og takbeslag er 15 til 35 år.
Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år.
Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Påkostninger: Takstein er montert/utskiftet i ca 2004.

Vurderinger: Normal elde/slitasje.

Levetider: Normal levetid for betongsten, full utskiftning er 30 til 60 år.
Normal levetid for betongsten, omlegging er 25 til 45 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Vedlikehold: Utvendig terrasse er montert nedpå terreng.

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, plassbygde ildsteder m.v.

Vurderinger: Oppsprukne fuger/løs skifer ved peis i stuen. TG: 1

Levetider: Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



Kjeller - Bad/WC

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Det er misfarging i gulvbelegget i dusjen, samtidig er deler av belegget i området ved sluken løst. TG: 2

Liten oppbrett av belegget langs avløpet på badet.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Vurderinger: Fuktskader i baderomsplatene i dusjen. Årsaken er dusjing direkte på vegg. Utskifting av platene må foretas før dusjen tas i bruk. TG: 3

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en luftespalte i dør. TG: 1

1. etasje - Bad/WC

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Det er ikke fall til sluken på badet. TG: 1

Levetider: Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Vedlikehold: Man har i ettertid montert dusjgarnityr. Dette medfører at vinduet blir stående i våtsonen for dusj. Tiltak må foretas slik av vann fra dusjing ikke kommer inn i vinduskarm/fukter opp ytterveggen.

Levetider: Normal levetid for våtromspanel er 6 til 14 år.
Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Eldre utstyr, sår i vask. TG: 1

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje

Kjøkkeninnredning

Vurderinger: Det er enkelte fuktskader/oppsvellinger som følge av vannsøl ved vasken på kjøkkenet. Tg1 TG: 2

Kjøleskapet på kjøkkenet virker ikke og må skiftes ut. Tg3

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.

Kjeller



Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: I boden er det en sprekk i gulvet hvor det er noe saltutslag. Saltutslaget har årsak i fuktvandring, sannsynligvis jorddamp fra grunnen. TG: 2

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Vurderinger: Det er noe misfarging på synlig grunnmur, dette ser ut til å ha årsak i innvendig kondens. TG: 1

I det innredede rommet er det fuktskjolde på tapet/skillevegg. Huseier opplyser at denne skjolden var her da de overtok boligen i ca 1990. Antatt oppstått i forbindelse med eldre utettheter ved pipe.

Levetider: Normal levetid for våtromspanel er 6 til 14 år.
Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: I kjellergangen er panel noe løs.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Noe knirk i gulver, samt mindre skjevheter i bjelkelag (gulv og himling), av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Vurderinger: I overgangen mellom stue/kjøkken er det fuktskader i himlingen. Årsaken er eldre utettheter ved pipen. Vann har trukket nedover i takkonstruksjonen og ut i yttertaket. Muligheter for fuktskader i tak/vegger her. Eventuelle skader må avdekkes/kontrolleres. Utvendige utettheter ble utbedret umiddelbart etter at lekkasjen ble oppdaget. TG: 2

VVS (ventilasjon, 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.

VVS-installasjoner, generelt

Vurderinger: Anlegget er ikke nærmere kontrollert.

Levetider: Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vedlikehold: Utvendig vannkrane er ikke frostsikker, det er her påmontert stoppekrane innvendig.

Vurderinger: På vaskerommet drypper det noe vann ut mellom rør og blandebatteri. TG: 2
Noe irring/korrosjon på vannrør og rørdeler i kobber. Liten klamring av avløpsrør i himling på vaskerommet.



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Original bereder, utskifting må påregnes ut fra alder.

TG: 2

Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for reduksjonsventil er 10 til 30 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 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 ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Vurderinger: Anlegget er ikke nærmere kontrollert.
På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.

I kjellerboden er det en løs el. kabel som er ført gjennom grunnmuren.
Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Normal levetid for jordkabel er 30 til 50 år.
Normal levetid for panelovner er 20 til 40 år.

Terrengforhold

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

Bearbeidet terreng, generelt

Vurderinger: Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Vurderinger: I garasjen er det noen sprekkdannelser i betonggulvet. I yttertaket er det fuktskader enkelte plasser. Årsaken er eldre utettheter i tekkingen (ny tekking lagt i ca 2004).

TG: 2

Utvendig er det feil utvendig belistning av vinduer/dør (mangler vannbord m.m.)

Generelt liten klaring mellom terreng og kledning.
Noe råte i dør.