

Beskrivelse av teknisk anlegg og utstyr

Elektrisk anlegg:	Det er vanlige manuelle sikringer. Huset er noe svakt dimensjonert med el.anlegg, og det er opplegg for 2x25A hovedsikringer, 1 teknisk kurs på 2x20A og 4 kurser på 2x10A.
Vann og avløp:	Septiktank er blendet og kortsluttet. Vann ble koblet direkte til kommunalt anlegg for ca 5 år siden med van- lige galvaniserte stålrør. Innvendig er det brukt kobberør. VV-bereder er byttet ut i ca 1985 og satt i
Sanitærutstyr:	Sanitærutstyr er det opprinnelige fra huset var nytt. Badekar, servant og toalett er utstyrt med vanlig to-hånds armatur, og alt i hvitt sanitærporselen.
Ventilasjonsanlegg:	Kjøkkenventilator er ca 7 - 8 år gammel og virker å være i bra stand. Ventilasjon fra badet er dårlig isolert i klesbod, og kan i uheldige værforhold kondensere. Dette utbedres ved å isolere ventilen.
Oppvarming:	Huset oppvarmes med ved som hovedoppvarming og elektrisk fyring som tillegg.
Automatikk, spes:	Det er ingen spesielle automatikkanlegg i huset.

Beskrivelse av andre bygninger på eiendommen

B: Garasje	Det er bygget felles garasje med nabo, hvor hver benytter en 1/2-part. Garasjen er fundamentert på hel betongplate og oppført i uisolert bindingsverk. Saltak av tresperrer tekket med papp. Vippeport i front. Garasjen ligger litt lavt i terrenget og det kan forekomme noe fuktighet på gulvet om våren.
------------	--

Vurdering av bygningsmessig tilstand

Utvendig vurdering, inkl. tomteforhold:	Tomteforholdene er bra, og det er ingen synlige tegn til problemer med overflatevann på tomten. Utvendig bærer huset preg av noe elde, og takrenner, takstein, beslag og gjennomføringer i tak bør vedlikeholdes, evt. skiftes om kort tid. Det ble målt fuktighet i ytterpanelen, og med Protimeter fuktmåler ble det målt fuktighet på fra 15 til 30%, mest fuktighet på syd og vestvegg. Dette innebærer behov for delvis utskifting av trepanel. Videre gjenstår to vinduer å skifte, samt kjellervinduer som trenger vedlikehold.
Innvendig vurdering:	Innvendig er huset i god stand, og bærer preg av at eier har foretatt løpende oppussing. Brannmur i 1. etg. på kjøkkensiden må rehabiliteres, og noen mindre sprekker i kjellervegger pusses igjen. Isolering av avluftsingskanal fra badet bør foretas snarest. Forøvrig er det ingen akutte behov for vedlikehold innvendig.
Tekniske anlegg:	Tekniske anlegg er av noe eldre type, fungerer bra, men er noe utidsmessig. Dersom man ønsker å gå over til el.fyring, må man oppgradere el.anlegget i huset. Badet har utstyr og armaturer som er i stand, men utidsmessig.

Forslag til utbedringer

Utbedring straks:	Råteforekomster i panel utvendig på vest- og sydsiden må utbedres snarest ved at angrepne bord skiftes, evt. at begge veggene kles om. Likeledes bør ventilasjonskanal fra badet i 2. etg. isoleres.
Behov for vedlikehold:	Utvendig bør tak, takrenner og beslag vedlikeholdes og evt. skiftes om få år. Innvendig har forblendingsstein på pipe i 1. etasje løsnet. Dette må utbedres.
Særlige forhold, konklusjoner:	Huset er fullverdi forsikret for kr. 900.000,-, inkl. garasjen. Årlige utgifter til kommunale avgifter, forsøking og vedlikehold er ca kr. 12.500,-. Eiendommen er i normalt god stand, med behov for utvendig vedlikehold som nevnt i taksten. Området eiendommen ligger i er populært som boligområde, og med erfaring fra omsetning av tilsvarende boliger, vil markedsverdien ligge på ca kr. 500.000,- for denne boligen.

Forutsetninger for byggvurderingen:
 Byggvurderingen er avholdt etter beste skjønn og utført av takstmann godkjent for utførelse av tilstandsrapporter i henh. til Norges Takseringsforbunds godkjenningsordninger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Dokumentet er basert på visuell befaring og gitte opplysninger, uten å foreta bygningsmessige inngrep eller ved bruk av avanserte måleinstrumenter. Skader av mindre betydning for verdien av eiendommen er ikke medtatt.

KOPI

Sarpsborg, 15.01.96

Siv.ing. Ole Øyvind Moen

Ettertrykk forbudt