



BOLIGSALGSRAPPORT



NITO Takst
– tryggere bolighandel

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Østre Erkleiv vei 270
4634 KRISTIANSAND S
Gnr. 123 Bnr. 21
Kommune: 1001 Kristiansand

Befaringsdato: 22.05.2012
Rapportdato: 24.05.2012

RAPPORTANSVARLIG:

Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14, 4700 VENNESLA
Tel:
E-mail: roynaas@gmail.com



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



Østre Erkleiv vei 270
4634 KRISTIANSAND S
Gnr.: 123 Bnr.: 21

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



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 innenfor 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 14
24.05.2012



- 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.



Egne premisser

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken skal være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Enkelte rom/deler av rom er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier og/eller megler, samt registrerte forhold på befaringen. Det presiseres at eiendommens bygningsmappe hos teknisk etat ikke er kontrollert i forbindelse med utarbeidelsen av rapporten.

Det henvises til opplysninger om befaringen gitt på side 1 og 2.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen er møblerert og bebodd.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Vedr. utvendig takteking så er denne besiktigelsen fra bakkenivå, enkelte deler av taktekingen er noe begrenset besiktiget. Generelt anbefales det jevnlig kontroll av taktekingen og utvendige beslag på takflatene. Dette gjelder også utvendig undertak.

Befaring

Rekvirent: ABCenter Kristiansand

Takstingeniør: Martin Røynås Grundetjern NITO Takst

Rapportansvarlig: Martin Røynås Grundetjern

Befaringsdato: 22.05.2012

Tilstede: Eier og undertegnede takstmann.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Terje Garmo

Tomteareal: 3700m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 123 Bnr. 21

Adresse: Østre Erkleiv vei 270 - 4634 KRISTIANSAND S

Dokumentkontroll

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Andre opplysninger

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2008. Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensynstagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.
Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen er møblerert.
Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.
Der det i rapporten benyttes begrepene "nyere" og "senere år" menes det at det omtalte er nyere enn boligens byggeår. Hvis ikke annet er oppgitt er ikke nøyaktig tidfestelse foretatt.

VENTILASJON

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger med en eller to enheter har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov - gjelder spesielt forhold vedr. tilluft til våtrom. Om nødvendig anbefales det at tiltak blir gjort for å sikre nødvendig tilluft.
Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

Konklusjon

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

Stor enebolig med beliggenhet i Østre Erkleiv vei, et landlige område likevel med kort avstand til Kristiansand. Boligen består av underetasje/1. etasje, 2. etasje og 3. etasje.
Boligen er særegen og spesiell med stort "garasjeanlegg" i 1. etasje/underetasjen og fremstår generelt med god standard og normal utførsel byggetidens byggeskikk tatt i betraktning.
Generelt anbefales det at jevnlig vedlikeholdstiltak utføres både innvendig og utvendig.
Boligen var fult møblerert og bebodd på befaringdagen.
Forøvrig vises det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurderinger gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1986	

Underskrifter

Vennesla, 22.05.2012.

Takstingeniør

Martin Røynås Grundetjern.



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
Underetasje/1. etasje.	254	233	39	194
2. etasje.	137	128	126	1
3. etasje.	59	59	57	1
Sum bygning	450	420	223	197

Bygg A: Enebolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Underetasje/1. etasje.	Vindfang, gang, vaskerom, bad og toalettrom.	Stor garasje, utvendig bod, to boder og kjølerom.
2. etasje.	Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad .	Garderobearealer.
3. etasje.	Gang, loftstue, bad og soverom.	Garderobearealer

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	450	420	223	197



Kommentarer til arealberegningen

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bolig - 2008.
Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensyntagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.
Det presiseres at arealene av garasjen og utvendig bod som henfer sammen med boligen er medtatt i arealberegningene, da som S - rom.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Grunn og fundamenter

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

Vurdering

TG: 1

Undertegnede har ikke foretatt undersøkelser av grunnen eller fundamentene. Dersom undersøkelser av disse skal foretas kreves oppgraving og langvarige nivåeringer. Det ble ikke registrert sprekker i murer som skulle tilsi at det har vært /er nevneverdige bevegelser i massene under bygningen.
Selve byggegrunnen antas å være av steinmasser/naturlige løsmasser.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Grunnmur av leca, det ble ikke observert tegn til sprekker eller setninger på befaringsdagen med unntak av enkelte sprekker i garasjen i underetasjen .



Drenering

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

Vurdering

TG: 2

Rundt tilfylte murer er det montert platonplast på murene. På gulvet og nedre deler av yttervegger i underetasjen/1. etasjen registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk med fuktindikator. Dette indikerer fuktvandring gjennom muren og betonggulvet, samt at dreneringen kan ha svekkelser/ikke fungerer slik den skal.

Det presiseres at på de påførte ytterveggene ikke er mulig å foreta fuktmåling av grunnmurene uten å foreta inngrep/åpne veggkonstruksjonen. Det antas at fukten kommer av at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Levetid

I henhold til NBI er intervallene for utskiftning av drencsystemer og drencledninger 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

TG: 1

Vegger i underetasjen er oppført i leca - utvendig pusset/slammet. Generelt fremstår pussen/slammingen som i vanlig god stand.

Øvrige veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt, liggende vestlandskledning. Generelt fremstår kledningen som velholdt og i god stand. Ved visuell befaring samt stikktaking av utvendig kledning ble det ikke observert tegn til råte i kledningen.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendig trekledning 6 til 12 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendig trekledning 40 til 60 år.

I henhold til NBI må oppussing og reparasjoner nøye vurderes i forhold til sprekkdannelser og vedlikehold med vedlikeholdsintervaller på 20-60 år.

I henhold til NBI er intervallet for ompussing av murpuss 20 til 60 år. Full ompussing anbefales normalt hvis flatene med bom og sprekker utgjør mer enn 25 % av veggarealet.

Ny puss må tilpasses underlaget.



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

Vinduer og dører av tre. Vinduer og terrassedører med isolerglass som har en produksjonsdato fra 1985.

Tilfeldig valgte dører og vinduer ble funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Vinduene fremstår generelt med noe alderstegn og slitasje etter bruk - vedlikeholdstiltak anbefales utført gjenvnlig. Terrassedøra som er montert på vestsiden ut fra 1. etasjen preges i sterkere grad av værslitasje.

Samlet vurdering grunnet den generelle slitasjen og alderen.-..... TG 2.

Innerdører fremstår som i vanlig god stand med normal slitasje etter bruk..... TG 1.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendige trevinduer 20 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftninger av utvendige dører av tre 20 til 40 år.

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendige trevinduer og dører 2 til 6 år.

I henhold til NBI er intervallet for lakking av utvendige tredører 2 til 8 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

Takkonstruksjon av tre med saltaks form.

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen, grunnet innvendig igjennkledde himlinger/manglende tilkomst.

Dermed ingen TG valgt.

Det registreres ingen negative indikasjoner vedrørende konstruksjonen på befaringdagen.



Taktekking

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

Vurdering

Taktekkingen beror på overflatebehandlede aluminiumsplater med utseende som takstein. Tekkingen antas å være fra byggeår. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører at enkelte deler av takflatene ikke er særlig besiktiget grunnet vanskelig tilkomst. Synlige deler av taktekkingen viser ingen spesielle tegn til skader på befaringstidspunktet - men det registreres normale alderstegn.

Vindskier og gesimser fremstår i vanlig god stand, men særlig vindskiene trenger vedlikehold.

Samlet vurdering .-..... TG 1 - 2.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av vinnskier/vannbord av tre 15 til 25 år.

I henhold til NBI er intervallet for maling/behandling av vindski/vannbord av tre 2 til 8 år.

I henhold til NBI er intervallet for omlegging av overflatebehandlede aluminiumsplater 30 - 50 år.

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Velux vinduer er montert i taket i 3. etasjen.

Vinduene fremstår som i dårlig stand, med punktert glass og noe skjolder etter fukt, fuktsøk i området viste ingen indikasjoner på fukt på befaringsdagen.

TG: 3

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Renner og nedløp av overflatebehandlet stål og plast, det ble ikke registrert vesentlige skader på renner eller nedløp men disse fremstår med normal aldersslitasje/ værslitasje.

TG: 2

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takrenner og nedløp av overflatebehandlet stål 25 - 35 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takrenner og nedløp av plast 20 - 30 år.



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Større, delevis overbygd sydvendt terrasse/veranda er oppført på bakkenivå ut fra stua i 2. etasjen. Denne er skiferlagt. Det er montert rekkverk som er noe lavt. Generelt fremstår terrassen som i god stand men preges noe av alderen/ værslitasje og trenger vedlikehold.

TG 1 - 2.

Terrasse/veranda er oppført på nordsiden av boligen - ut fra 2. etasjen samt en noe mindre ut fra 3. etasjen. Disse er oppført i tre med terrassedekke av trykkimprignerte terrassebord . Rekkverk er montert og godt festet men terrassene preges av manglende vedlikehold.-..... TG 1 - 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

Det er montert pipe og vedovn er montert i 1. etasjen/underetasjen samt at det er montert peis i 2. etasjen.

Forøvrig er ikke forhold omkring pipe og ildsteder spesielt vurdert av takstmann - dette må eventuelt gjøres av det kommunale feiervesen.

Dermed ingen TG valgt.

Etasjeskillere

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

Vurdering

Etasjeskiller mellom 1.etasjen og 2. etasjen er av lecaplank evt. hullelemente.

Etasjeskillet mellom 2. og 3. etasjen antas å være av tre tre.

Gulvhøyder ble ikke sjekket med laser for å måle eventuelle avvik.

Vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.

TG: 1

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 i 1. etasjen :

Bad med inngang fra garasjen. Gulvet er flislagt med varmekabler, vegger er tapenserte med unntak av dusjhjørnet som er flislagt. Badet inneholder wc, vask og dusjhjørne. Dusjhjørnet er nedfelt ca 3 cm fra baderomsgulvet forøvrig. Badet er ventilert med naturlig avtrekk som er plassert i taket over dusjhjørnet. Det anbefales at luftespalte i døra inn til rommet blir etablert, dette for å få tilstrekkelig tilluft til rommet - noe som vil føre til en mer effektiv ventilering.

Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringdagen. Det registreres enkelte sprekker i fuger.

-..... Samlet vurdering... TG 1 - 2.

Bad i 2. etasjen :

Pent og romslig bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler er lagt i gulvet. Badet inneholder dusjhjørne, vask, badekar wc og bidet. Det er montert to sluker i gulvet,- en inne i dusjhjørnet og en mindre i ved vasken. Fallforholdene til slukene er tilfredstillende. Slukene ble ikke kontrollert da slukristene satt fast i sluket.

Det registreres sprekker i fuger inne i dusjhjørnet. Ved fuktsøk med fuktindikator registreres det ingen indikasjoner på fukt på badet med unntak av inne i dusjhjørnet. Dette må i utgangspunktet ansees som å være normalt da eier opplyser at dusjen har vært i bruk kort tid før befaringen. Dette området må eventuelt kontrolleres på et tidspunkt da dusjen ikke har vært i bruk kort tid før kontroll.

Samlet vurdering .-..... TG 1 - 2.

Bad 3. etasje :

Bad med flislagt gulv med varmekabler samt flislagt dusjhjørne, øvrige vegger er tapenserte. Badet inneholder vask, wc og dusjhjørne. Dette dusjhjørnet er nedfelt ca 3 cm fra gulvet forøvrig. Rommet er ventilert med naturlig avtrekk som er plassert i taket inne i dusjhjørnet og det er etablert luftespalte for tilluft til rommet i toppen av baderomsdøra. Ved fuktsøk med fuktindikator registreres det relativt kraftige indikasjoner på fukt i gulvet inne i dusjhjørnet. Dette bør kontrolleres nærmere. Iflg eier har ikke denne dusjen vært i bruk på en stund. Ved kontroll i sluk registreres det at det er påsmurt en ukjent type masse, om dette er en form for en membranløsning er ukjent. Ved kontroll i etasjen under registreres det ingen unormale fuktverdier.

Samlet vurdering.-..... TG 2 - (3)

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av fugemasse i bevegesfuger 8 til 20 år.

I henhold til NBI er intervallet for omfuging av keramiske fliser 15 til 30 år.



I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 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

Vaskerom i underetasjen/1. etasje med flislagt gulv med varmekabler, tapenserte /delevis malte vegger.
Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Tilfredstillende fall til sluket.
Rommet vurderes som å være godt ventilert, det er etablert luftespalte i toppen av døra og det er montert naturlig avtrekk. Stedvis registreres det indikasjoner på fukt i gulvet samt nedre del av yttervegg,- her flasser malingen noe.

Samlet vurdering :-..... TG 1 - 2.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av fugemasse i bevegelsesfuger 8 til 20 år.
I henhold til NBI er intervallet for omfuging av keramiske fliser 15 til 30 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Enkelt toalettrom med wc og vask.
Gulvet er flislagt med varmekabler, veggene er panelte. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk,- dette virker ikke på befaringsdagen og bør repareres. I tillegg til det mekaniske avtrekket er det etablert luftespalte for tilluft til rommet i toppen av døra og det er ventil i vinduet.
Fuktsøk med fuktindikator på gulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

TG: 1



Kjølerom / andre rom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til overflater og ventilering. Videre gjøres fuktvurderinger rettet mot kondensproblematikk, som kan medføre råteskader.

Vurdering

Kjølerom i 1. etasjen. Eier opplyser at kjølingen ikke fungerer og at det dreier seg om en jordingsfeil på anlegget.

Forøvrig fremstår rommet som i valig god stand, dør lukker godt til karm og det registreres ingen unormale fuktindikasjoner på bafaringsdagen.

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

TG: 1

Stort og romslig kjøkken med innholdsrik kjøkkeninnredning fra strai kjøkken som har furu fronter og heltre benkeplater. Utsparing i innredningen for oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator er plassert over komfyren. Området mellom benk og overskaper er flislagt.

Generelt fremstår rommet ellers med normal aldersslitasje/slitasje etter bruk men det registreres flere gilvfliser med sprek/knekk.

Ingen tegn til fukt ved fuktsøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder.

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

TG: 1

Generelt fremstår de innvendige overflatene som i meget god stand og kun med normal slitasje etter bruk.

Stedvis registreres det sprekte gulvfliser.



Innvendige trapper

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

Vurdering

Tett tretrapp er montert fra 1. til 2. etasje. Åpen tretrapp er montert fra 2. til 3. etasje. Trappene fremstår som i vanlig god stand. Rekkverk og håndløpere er montert og godt festet med god høyde.

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

Røroppleggene er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontrol må utføres av rørlegger da dette er utenfor takstmanns fagområde.
Dermed ingen TG valgt.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av varmtvannsbereder 15 til 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av en el-takstmann/godkjent kontrollør.
Veggbrytere og kontakter synes å være i vanlig god stand.
Dermed ingen TG valgt.