



BOLIGSALGSRAPPORT



NITO Takst
– tryggere bolighandel

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Tommelitenveien 64
4638 KRISTIANSAND S
Gnr. 61 Bnr. 637 Snr. 32
Kommune: 1001 Kristiansand

Befaringsdato: 01.08.2012
Rapportdato: 01.08.2012

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>



Tommelitenveien 64
4638 KRISTIANSAND S
Gnr.: 61 Bnr.: 637

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 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 11
01.08.2012



- 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 Byggforskeren 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.



Tommelitenveien 64
4638 KRISTIANSAND S
Gnr.: 61 Bnr.: 637

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



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.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.

Befaring

Rekvirent: ABCenter Kristiansand

Takstingeniør: Martin Røyårs Grundetjern NITO Takst

Rapportansvarlig: Martin Røyårs Grundetjern

Befaringsdato: 01.08.2012

Tilstede: Eier og undertegnede takstmann.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Anita Kjellemo

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 61 Bnr. 637 Snr. 32

Adresse: Tommelitenveien 64 - 4638 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.
Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

Konklusjon

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

Del av tremannsbolig med beliggenhet i Tommelitenveien, et etablert boligområde på Søm i Kristiansand. Boligen går over to etasjer, dvs i byggets 2. og 3. etasje. Boligen fremstår generelt med meget god standard og normal utførsel.
Generelt anbefales det at jevnlike vedlikeholdstiltak utføres både innvendig og utvendig .
Boligen var fullt møblerert og bebodd på befaringsdagen.
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
Tremannsbolig.	2002	

Underskrifter

Vennesla, 01.08.2012

Takstingeniør

Martin Røynås Grundetjern.



Bygg : Tremannsbolig.

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 horisontalprojeksjon 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: Del av tremannsbolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
2. etasje.	54	50	50	0
3. etasje.	38	37	32	5
Sum bygning	92	87	82	5

Bygg A: Del av tremannsbolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
2. etasje.	Gang, bad og stue/kjøkken.	
3. etasje.	Gang, to soverom og bad.	To boder og garderobearealer.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	92	87	82	5

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.

I tillegg til de opplyste arealene er det en utvendig bod tilhørende seksjonen. Arealet av denne er ca 5 m² BRA. Dette arealet er ikke medtatt i arealberegningene.



Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

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

Veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trekledning som fremstår som i vanlig 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.

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

TG: 1

Vinduer og dører av tre. Vinduer med isolerglass som har en produksjonsdato fra byggeåret, disse fremstår som i vanlig god stand - kun med normal aldersslitasje/værslitasje.

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

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

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.



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

TG: 1

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

Vurdering

Taktekkingen beror på takstein av betong. Tekkingen er iflg. eier fra byggeår. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører at enkelte deler av takflatene ikke er særlig besiktiget grunnet vanskelig tilkomst - gjelder spesielt på kvist/takopplegg.

Synlige deler av taktekkingen viser ingen spesielle tegn til skader på befaringstidspunktet - taksteinen fremstår med normale alderstegn.

Vindskier og gesimser fremstår i vanlig god stand. Vindskiene og vannbordene på taket er byttet sommeren 2012, i forbindelse med denne jobben ble vannbordene beslått, dette ansees som å være en meget god løsning som forlenger vannbordenes levetid betraktelig samt at dette reduserer vedlikeholdsbehovet vesentlig.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takstein av betong 30 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for omlegging av takstein av betong 20 til 40 år.

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.

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Velux vindu er montert i taket i 3. etasjen.

Vinduet fremstår som i god stand og vurderes som å være montert på en faglig god måte.

TG: 1



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Renner og nedløp av plast, det ble ikke registrert vesentlige skader, feil eller mangler på renner eller nedløp.

TG: 1

Levetid

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

Stor og romslig terrasse er montert ved inngangen. Terrassen fremstår som i god stand og godt fundamentert. Toppdekket er av trykkimprignerte terrassebord, disse er i god stand men med normal alders/værslitasje. Rekkverket har god høyde og er godt festet.

Trapp fra bakkenivå og opp til 2. etasjen er av galvanisert stål, rekkverket er kledd med tre. Trappa vurderes som å være i meget god stand, rekkverk er godt festet og har god høyde.

TG: 1

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 flott gasspeis i stua. Det er også uttak for gass på terrassen. Eier opplyser at det er felles gassanlegg. Forøvrig er ikke forhold omkring gassanlegget vurdert av undertegnede. Dermed ingen TG valgt.

Etasjeskillere

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

Vurdering

Gulvhøyder ble ikke sjekket med laser for å måle eventuelle avvik. Vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert. Lyd og brannforhold er ikke kontrollert

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

TG: 1

Bad i 2. etasjen.

Pent og romslig bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler er lagt i gulvet. Badet inneholder pen baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og wc samt at varmtvannsberederen og skap for førøppleggene er plassert i dette rommet. Ventileringen av badet vurderes som å være meget god, det er montert mekanisk avtrekk samt at det er etablert luftespalte i underkant av baderomsdøra for tilluft til rommet. Fallforhold til sluk vurderes å være tilfredstillende, membran kan påvises i sluket. Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

Bad i 3. etasjen.

Pent, noe mindre bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler er lagt i gulvet. Badet inneholder dusjkabinett, vask og wc. Ventileringen av dette badet vurderes også som å være meget god, mekanisk avtrekk er montert i taket samt at det er etablert luftespalte i underkant av baderomsdøra for tilluft til rommet. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da den er plassert under dusjkabinettet og dermed ikke tilgjengelig. Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

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.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask og WC 20 til 50 år.



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

Pent kjøkken som del av stue/kjøkkenløsning.

Innholdsrik kjøkkeninnredning fra Ikea som har hvite høyglanspolerte fronter og lyse folierte benkeplater. Eier opplyser at innredningen er fra 2010 men at oppvaskmaskinen er noe eldre.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap i innredningen.

Inductionstopp er montert i benkeplata.

Mekanisk ventilator er plassert over inductionstoppen.

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.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 1

Heltre åpen trapp er montert mellom etasjene. Trappa fremstår som i meget god stand, barnesikring er montert i underkant av inntrinnene. Rekkverk og håndløper er montert, rekkverkshøyden samt avstanden mellom spilene i rekkverket vurderes som tilfredstillende.

Rekkverket er godt festet.



Tommelitenveien 64
4638 KRISTIANSAND S
Gnr.: 61 Bnr.: 637

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



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

Rørøpleggene er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll 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 og WC 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.