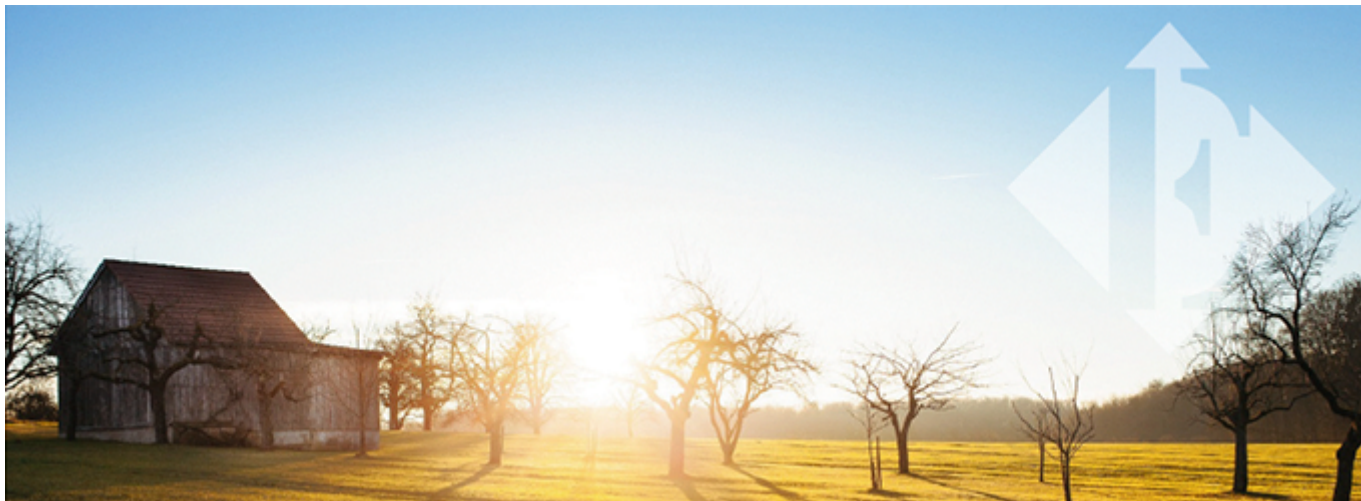


Enebolig med utleiedel.

Råtun 50
5239 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 4 | TG 0 | Ingen avvik |
| 18 | TG 1 | Mindre eller moderate avvik |
| 17 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Thomas Frøyen

Byggmester og
Takstmann

Dato: 17/10/2017

Nattlandsrinden 78
Bergen 5098
4009 9909
thomas@froyentakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Forslag til utbedringsalternativ av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 6 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på NS 3424 og NS 3600, med stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Dersom det er pågående byggesaker, manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil informasjon om dette stå på siste side av rapporten under overskriften "VÆR OPPMERKSOM PÅ" - Se for øvrig eiers egenerklæring.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.

Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik.

Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter.

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|--|
| TG 0 | - Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon i henhold til tekniske forskrifter, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram. |
| TG 1 | - Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig. |
| TG 2 | - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det foreligger ikke dokumentasjon i henhold til tekniske forskrifter; eller - det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller - det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. |
| TG 3 | - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller - bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt. |

TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Piper og ildsteder: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr: 119 ,Bnr: 605 |
| Hjemmelshaver: | Dorthe Hansen og Erling Hansen |
| Tomt: | 768,8 m2 m² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Kommunal vei. |
| Vann: | Tilkn.off anlegg via privat stikkledning. |
| Avløp: | Tilkn.off anlegg via privat stikkledning. |
| Regulering: | Regulert til bolig. |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 30 677,13 |
| Forsikringsforhold: | Ikke hentet inn. |
| Ligningsverdi: | Kr 1 899 545,- |
| Byggeår: | 2003 |

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 12.12.2016. Ny befarin 16.10.2017 ifm oppdatering. |
| Forutsetninger (hindringer): | Yttertak er kun besiktiget fra bakkeplan samt ved inspeksjon av innvendig loft. Ellers god tilkomst til øvrige vurderte bygningsdeler. |
| Oppdragsgiver: | Dorthe Hansen og Erling Hansen |
| Tilstede under befaringen: | Dorthe Hansen og Erling Hansen |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |

OM TOMTEN:

Plan tomt med gruset dekke og noe grøntareal.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament av plass-støpte betongkonstruksjoner på antatte faste drenerende masser på fast fjell. Grunnmur er oppført som plass-støpt betongkonstruksjon. Yttervegger er oppført som isolert bindingsverk. Etasjeskiller i trebjelkelag. Valmet takkonstruksjon med undertak av huntonittplater og vindsperre. Rekter og lekter med tekking av betongtakstein.

OM INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Utleiedel:

Helfliset bad og vaskerom. WC har fliser på gulv. Ellers laminat. Malte strier på vegg og innslag av brystningspanel på vegg i gang som forbinder stue med soverom og entré.

Hoveddel:

1.etg: Helfliset toalettrom og vaskerom. Slett himling i toalettrom. Fliser på gulv i entré og trapperom. Laminat på soverom. Ellers malte strier på vegg.

2.etg: Helfliset bad med takess himlingsplater. Ellers parkett på gulv, slette vegger og takess himlingsplater. Slett himling i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer da dette krever spesialkompetanse. El-installasjoner er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det registreres symptomer på setningskader i grunnmur som har eskalert mellom første befarings og ny befarings 16.10.2017. Dette er beskrevet nærmere i rapportens tilstandsdel og det bør innhentes fagkompetanse på området for å finne riktig tiltak.

DOKUMENTKONTROLL:

- Tilknytning til vei, vann og avløp.
 - Planinformasjon.
 - Vegstatuskart.
 - Hustegninger.
 - Ferdigattest.
-

ANNET:

OPPVARMING: Utleiedel har ildsted i stue og varmekabler i gulv. Hoveddel har varmekabler på bad i 2.etg samt gulv i 1.etg. Ildsted i stue med kleberstein.

PARKERING: Biloppstillingsplass på egen tomt.

ØVRIG DOKUMENTASJON:

| | |
|--|-----|
| Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? | Ja |
| Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? | Nei |

Ved avvik, se siste side.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

| Etasje: | P-Rom m ² | S-Rom m ² | Total BRA m ² | Total BTA m ² |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utleiedel | 90 | | 90 | 101 |
| 1. Etasje | 42 | | 42 | 47 |
| 2. Etasje | 141 | 2 | 143 | 155 |
| Sum bygning | 273 | 2 | 275 | 303 |

AREALER GARASJE/UTHUS:

| Type: | P-Rom m ² | S-Rom m ² | Total BRA m ² | Total BTA m ² |
|-----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sum bygning(er) | | | | |

P-ROM:

Utleiedel: Stue (23,2m²), kjøkken (6,4m²), 2 soverom (11,3m² og 6,3m²), bad (5,3m²), vaskerom (4,6m²), toalettrom (1,7m²), gang og entré.

Hoveddel 1.etg: 2 soverom (7,8m² og 9,4m²), vaskerom (6,0m²), toalettrom (3,2m²), entré og trapperom.

Hoveddel 2.etg: Stue (49,4m²), kjøkken (24,8m²), 3 soverom (11,6m², 10,6m² og 15,4m²), bad (10m²) og trapperom/hall.

S-ROM:

Hoveddel 2.etg: Kjølerom (2,2m²)

MERKNADER OM AREAL:

Altan på ca 25,7m² med utgang fra stue i 2.etg. Arealer er målt med laser. BTA er beregnet.

Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet.

Arealer som er opplistet under P/S-rom er nettoarealer for hvert rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikke medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for BRA og hhv P- og S-rom i arealoppstillingen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Frøyen

Byggmester og takstmann.

17/10/2017



Thomas Frøyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Fundament og byggegrunn.

Her vurderes: *Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Grunnundersøkelser foretas normalt ikke.*

Beskrivelse:-

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det registrert skråriss i grunnmur mot sør ved sør/vestvendt hjørne samt fra nedre hjørne på 4stk vinduer mot vest. Riss også ved midtre vindu på vegg mot sør samt under 1stk vindu i vegg mot øst og 2stk dører mot nord. Riss/sprekker ble i hovedsak observert ned mot grunn samt overkant hovedentrédør. Det anbefales det montering av gipsplombe for å kontrollere aktivitet i setning.

Det registreres også skråriss over inngangsdør til hoveddel samt hjørne mot sør/øst.

Merknader:

TG 1 1.2 Gulv på grunn

Her vurderes: *Om det er skjevheter og fukt.*

Beskrivelse:-

Støpt gulv mot grunn. Ingen tegn til fukt på befaringen. Gulvet er kontrollert med laser. Det registreres stedvise lokale planhetsavvik på +/- 5-6mm.

Merknader:

TG 2 1.3 Grunnmur

Her vurderes: *om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger.*

Beskrivelse:-

Grunnmur av plass-støpt betong. Se punkt 1.1 vedrørende observerte riss i grunnmur.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke evt aktivitet i setning.

Merknader:

Ingen 1.4 Krypekjeller

Her vurderes: *(utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall og drenering. (Innvendig) om det er tilstrekkelig luftgjennomstrømming, overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep. I tillegg vurderes luftfuktighet og fuktsperre mot grunn.*

Beskrivelse:-

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.5 Drenering

Her vurderes: *funksjon av drenering fra innvendige inspeksjoner og ut i fra alder.*

Beskrivelse:-

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger.

Ingen innvendige tegn til fukt fra utvendig terreng.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

2. Veggkonstruksjoner

TG 1 2.1 Yttervegger

Her vurderes: om det er fuktsskader, råte og om yttervegger er deformert. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.

Beskrivelse:-

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Det er ikke registrert svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 1 2.2 Utvendige flater

Her vurderes: om utvendig kledning har sprekker, riss og råte. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk.

Beskrivelse:-

Yttervegger har overflater av liggende trepaneler. Det ble ikke registrert tegn til sopp/råte på befaringdagen. Fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

3. Vinduer og dører

TG 1 3.1 Vinduer

Her vurderes: vinduer med hensyn til lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag.

Beskrivelse:-

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm fra byggeår. Det registreres stedvise kondensskader av mindre karakter på bad og kjøkken. anbefaler jevnlig vedlikehold av vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Generelt: det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Ingen spesielle anmerkninger.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 1 3.2 Ytterdører og porter

Her vurderes: dører og porter med hensyn til lukkemekanismer og utvendige beslag.

Beskrivelse:-

Profilerte inngangsdører med glassfelt fra byggeår.

Altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, statikk og ventilasjon.

Her vurderes: *svai, svanker, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, tetthet rundt gjennomføringer, lufting og ventilasjon. På statikk vurderes om det har vært endringer og svekkelser i konstruksjoner. Det vurderes om det er tilstrekkelig ventilasjon.*

Beskrivelse:-

Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Det er utført en visuell kontroll fra kaldt loft, uten å registrere tegn til skader eller svekkelser i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 1 4.2 Taktekking og beslag

Her vurderes: *taktekkingen med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden.*

Beskrivelse:-

Tekket med betongtakstein. Registrerer noe mose på mønesteiner. Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan og inspisert fra innvendig loft. Ingen tegn til knuste stein.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Anbefaler jevnlig rengjøring av betongstein.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Her vurderes: *innfesting mot vegg, overgang renne og nedløp samt øvrige innfestinger.*

Beskrivelse:-

Renner og nedløp i plast. Det ble ikke registrert større mekaniske skader på renner og nedløp.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft

Her vurderes: *loftet innvendig. På overflater kontrolleres det om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.*

Beskrivelse:-

Lekkasje fra kjøle-/ventilasjonsagregat. Fuktskader på gulv som følge av dette. Også noe kondenssopp i undertak enkelte steder.

Ingen tegn til aktive lekkasjer fra takkonstruksjon. Loft fremstår tørt og fint med unntak av fuktskade som følge av lekkasje fra kjøle/ventilasjonsagregat. Det registreres muggskader under sponplategulv i dette området.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år ved utbedring av overnevnte avvik.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Trapper og ramper

Her vurderes: *avvik i forhold til sprekker, råte, rekkverk i forhold til høyde og barnesikring forøvrig, fall og innfesting.*

Beskrivelse:-

Tett trapp i trekonstruksjon mellom etasjer i hoveddel med håndløpere på vegg.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 1 6.2 Balkonger, terrasser ol.

Her vurderes: *avvik i forhold til sprekker, råte, rekkverk i forhold til høyde og barnesikring forøvrig, fall og innfesting.*

Beskrivelse:-

Altan i trekonstruksjoner med utgang fra stue i 2.etg. Konstruksjonen virker stabil og fremstår i god stand.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Her vurderes: *om pipen har synlige skader. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.*

Beskrivelse:-

Ildsted i stue, hoveddel, med kleberstein samt ildsted i utleiedel.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders orskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Frittstående dekker

Her vurderes: *stivhet og nedbøyning. Avvik beskrives.*

Beskrivelse:-

Frittstående dekke er kontrollert med laser for høydeavvik. Det ble ikke registrert unormale avvik på befaringsdagen.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

9. Våtrom

Bad Hoveddel (våtrom)

TG 2 9.1.1 Overflater

Her vurderes: *om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

Beskrivelse:-

Vegg- og gulvflatene er belagt med flis. Takess himlingsplater. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Overflatene fremstår i god stand.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm lokalt fall mot sluk. Tilsrekkelig høyde fra topp slukrist til topp membran ved førterskel.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket samt minimum 25 mm høyde fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel i henhold til NS 3600

Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flisene.

Merknader: TG 2 pga alder og ikke tilstrekkelig fall i hht forskrift.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.1.2 Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: *membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.*

Beskrivelse:-

Det observeres slukmansjett, klemring og vannlås i sluket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader: TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 1 9.1.3 Rør, sanitær og ventilasjon

Her vurderes: *(Rør) vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdripp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

Beskrivelse:-

Vegghengt/innebygget toalett. Mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

"Rør i rør" vannforsyning og avløpsrør i plast.

Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

TG 0 9.1.4 Fuktmåling

Her vurderes: *om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.*

Beskrivelse:-

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på selve badet blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på badet vil derfor gi uklare indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

Ingen 9.1.5 Dokumentasjon

Her vurderes: *fremlagt FDV dokumentasjon for tekniske anlegg.*

Beskrivelse:-

Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010)

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

TG 2 9.1.6 Helhet rom

Her vurderes: *og oppsummeres ovenstående punkter. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.*

Beskrivelse:-

Badet fremstår i god stand. Dette er en vurdering gjort ut ifra en visuell kontroll og søk med fuktmåler. Vegger ble ikke åpnet for inspeksjon da det ikke ble registrert forhøyede fuktindikasjoner ved søk i tilliggende konstruksjoner.

Bad inneholder:

- Vegghengt/innebygget toalett.
- Benkeskap med vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

Vaskerom Hoveddel (våtrom)

TG 2 9.2.1 Overflater

Her vurderes: *om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

Beskrivelse:-

Vegg- og gulvflatene er belagt med flis. Malt slett himling. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Overflatene fremstår i god stand.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres bra med fall på gulvet. Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flisene.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.2.2 Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: *membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.*

Beskrivelse:-

Sluk ved utslagsvask og i nisje ved vaskemaskin. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke mulig å verifiserte slukmansjett ved visuell besiktigelse. Sluk fra nisje er ført i plastrør til hovedsluk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader: TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 1 9.2.3 Rør, sanitær og ventilasjon

Her vurderes: (Rør) vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Beskrivelse:-

Mekanisk ventilasjon med tilluft under dør.

"Rør i rør" vannforsyning og avløpsrør i plast.

Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år med dagens bruk.

TG 0 9.2.4 Fuktmåling

Her vurderes: om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Beskrivelse:-

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på selve vaskerommet blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på vaskerommet vil derfor gi uklare indikasjoner. Fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

Ingen 9.2.5 Dokumentasjon

Her vurderes: fremlagt FDV dokumentasjon for tekniske anlegg.

Beskrivelse:-

Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010)

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

TG 2 9.2.6 Helhet rom

Her vurderes: og oppsummeres ovenstående punkter. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.

Beskrivelse:-

Vaskerommet fremstår i god stand. Dette er en vurdering gjort ut ifra en visuell kontroll og søk med fuktmåler. Vegger ble ikke åpnet for inspeksjon da det ikke ble registrert forhøyede fuktindikasjoner ved søk i tiliggende konstruksjoner.

Inneholder:

- VVB
- Opplegg til vaskemaskin
- Utslagsvask.

Merknader: TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

Bad Utleiedel (våtrom)

TG 2 9.3.1 Overflater

Her vurderes: *om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

Beskrivelse:-

Vegg- og gulvflatene er belagt med flis. Takess himlingsplater. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Overflatene fremstår i god stand.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres bra med fall på gulvet. Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flisene.

Merknader: TG 2 pga alder.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.3.2 Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: *membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.*

Beskrivelse:-

Plastsluk i dusjonen med slukmansjett, klemring og vannlås. Klemring er ikke tilstrekkelig klemt i sluk. ca 2mm åpning mellom klemring og sluk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader: TG 2 pga alder og registrerte avvik som nevnt over.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.3.3 Rør, sanitær og ventilasjon

Her vurderes: *(Rør) vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

Beskrivelse:-

Vegghengt/innebygget toalett. Mekanisk ventilasjon med tilluft under dør. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen med unntak av defekt mekanisk vifte.

Merknader: TG 2 pga defekt vifte.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år ved utbedrelse av mekanisk avtrekksvifte.

TG 0 9.3.4 Fuktmåling

Her vurderes: *om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.*

Beskrivelse:-

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på selve badet blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på badet vil derfor gi uklare indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

Ingen 9.3.5 Dokumentasjon

Her vurderes: *fremlagt FDV dokumentasjon for tekniske anlegg.*

Beskrivelse:-

Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010)

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

TG 2 9.3.6 Helhet rom

Her vurderes: *og oppsummeres ovenstående punkter. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.*

Beskrivelse:-

Badet fremstår i generelt god stand. Avvik på sluk er beskrevet i punkt 9.3.2.

Vegger ble ikke åpnet for inspeksjon da det ikke ble registrert forhøyede fuktindikasjoner ved søk i tilliggende konstruksjoner.

Bad inneholder:

- Vegghengt/innebygget toalett.
- Benkeskap med vask.

Merknader: TG 2 pga alder og registrerte avvik som nevnt over.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

Vaskerom Utleiedel (våtrom)

TG 2 9.4.1 Overflater

Her vurderes: *om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.*

Beskrivelse:-

Vegg- og gulvflatene er belagt med flis. Takess himlingsplater. Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Registrerer noen sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres bra med fall på gulvet. Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flisene.

Merknader: TG 2 pga alder og registrerte avvik som nevnt over.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.4.2 Membran tettesjikt og sluk

Her vurderes: *membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.*

Beskrivelse:-

Plastsluk med klemring og vannlås. Kan ikke verifisere slukmansjett ved visuell besiktigelse. Klemring er ikke tilstrekkelig klemt i sluk. ca 2mm åpning mellom klemring og sluk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader: TG 2 pga alder og registrerte avvik som nevnt over.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 2 9.4.3 Rør, sanitær og ventilasjon

Her vurderes: (Rør) vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Beskrivelse:-

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Vannskap for "rør i rør" vannforsyning er plassert på vegg. Det registreres aktiv lekkasje fra kobling på vannfordeler.

"Rør i rør" vannforsyning og avløpsrør i plast.

Merknader: TG 2 pga lekkasje i vannskap.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år ved utbedrelse av lekkasje.

TG 0 9.4.4 Fuktmåling

Her vurderes: om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Beskrivelse:-

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på selve badet blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på badet vil derfor gi uklare indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

Ingen 9.4.5 Dokumentasjon

Her vurderes: fremlagt FDV dokumentasjon for tekniske anlegg.

Beskrivelse:-

Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010)

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

TG 2 9.4.6 Helhet rom

Her vurderes: og oppsummeres ovenstående punkter. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.

Beskrivelse:-

Se overstående punkter vedr. registrerte avvik. Utover nevnte avvik fremstår vaskerommet generelt i god stand. Vegger ble ikke åpnet for inspeksjon da det ikke ble registrert forhøyede fuktindikasjoner ved søk i tiliggende konstruksjoner.

Rommet inneholder:

- VVB.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Utslagsvask.

- Skap for plassering av vannfordeler til "rør i rør" vannforsyning.

Merknader: TG 2 pga alder og registrerte avvik som nevnt over.

Antatt gjenstående levetid: 5-10 år.

TG 1 10 Kjøkken m/innredning

Her vurderes: om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes , vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Beskrivelse:

Utleiedel:

Kjøkkenen fra Ballingsløv med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap og frys.

Hoveddel:

Kjøkkenen fra Ballingsløv med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Benkeplate av skifer ved platetopp.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Kjøleskap.

Fryser i kjøleskap er defekt. Stekeovn fungerer. Eier opplyser at denne er slitt og er moden for utskifting.

Ovennevnte vurderingspunkter er kontrollert og ligger til grunn for helhetsvurderingen. Fuktsøk i område ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap indikerte ikke unormal fukt. Kjøkkenet er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Fra kjøkkenet er det inngang til eget kjølerom.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

11. Andre Rom

TG 1 **Her vurderes:** om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Beskrivelse:

Øvrige rom i boligen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år.

12. Terrengforhold

TG 1 12.1 Terrengforhold

Her vurderes: *avvik i forhold til fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.*

Beskrivelse:

Det registreres at terrenget stedvis heller inn mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader:

Ingen 13 Garasje / uthus

Her vurderes: *garasje og uthus i sin helhet.*

Beskrivelse:Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Antatt gjenstående levetid:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 - Fundament

Montere gipsplombe for kontroll av aktivitet i setning. Det blir registrert flere tilfeller av symptomer på setning ved befaring 16.10.2017. Det bør innhentes fagkompetanse på dette området for å finne riktig tiltak.

1.3 - Grunnmur

Se punkt 1.1.

5.1 - Innvendig loft

Kontroll av ventilasjon/kjøleagregat fra aut. rørlegger/ventilasjonsmontør. Videre demonteres sponplategulv i skadet område for kontroll og utskifting av skadet gulvplate og isolasjon. Muggsopp vaskes bort med egnet middel. Det kan benyttes mildt klorvann til dette.

9.1.1 - Overflater

Fungerer med dagens tilstand.

9.1.2 - Membran tettesjikt og sluk

Fungerer med dagens tilstand.

9.1.6 - Helhet rom

Fungerer med dagens tilstand.

9.2.1 - Overflater

Fungerer med dagens tilstand.

9.2.2 - Membran tettesjikt og sluk

Fungerer med dagens tilstand.

9.2.6 - Helhet rom

Fungerer med dagens tilstand.

9.3.1 - Overflater

Fungerer med dagens tilstand.

9.3.2 - Membran tettesjikt og sluk

Klemring må festes slik at denne klemmer slukmansjett for å sikre en vanntett overgang i sluk.

9.3.3 - Rør, sanitær og ventilasjon

Reparer, evt skifte ut, mekanisk vifte.

9.3.6 - Helhet rom

Se overstående punkter.

9.4.1 - Overflater

Skifte silikonfuger der hvor disse er sprukket.

9.4.2 - Membran tettesjikt og sluk

Anbefaler å stramme klemring. Samtidig bør det kontrolleres at slukmansjett er benyttet. Kunne ikke verifisere denne på befaringsdagen.

9.4.3 - Rør, sanitær og ventilasjon

Utbedre lekkasje. Det anbefales at dette utføres av aut. rørlegger.

9.4.6 - Helhet rom

Se overstående punkter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vær oppmerksom på:

Dersom det er lovlighetsmangler vil disse vises her.