

Kombilokaler/ Næringslokaler med leilighet.
 Rypklubbveien 6
 9610 Rypefjord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Ragnvald Berntsen
 Dato: 17/06/2023

Stabben 20
 Rypefjord 9610
 47668965
 ragnvald.berntsen@byggtakst-
 as.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.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere 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. 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 1, det vil si uten skader og 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 123
Hjemmelshaver:	Ayna Meinseth
Tomt:	Festetomt på 750m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Området er regulert til næring.
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Arealdel plan for Hammerfest og Rypefjord.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremvist
Forsikringsforhold:	Sparebank1 Nordmøre polise nr 25768547
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt.
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20 mai 2023 Tak er ikke besøkt utvendig annet en fra bakkenivå. Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.
Forutsetninger (hindringer):	Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis om eventuell feil i framstillingen av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen/byggingen. Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold
Oppdragsgiver:	Ayna Meinseth
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	protimeter/mms3

OM TOMTEN:

Byggegrunn er fjell og fylling av steinmasser, lett skrående tomt mot sydøst, området på baksiden er sterkt skrående bestående av stein fjellmasser. Det registres at det har falt stein ned og området kan være rasutsatt av både steinmasser og snømasser, dette forholdet bør undersøkes nærmere.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser i forkant øvrig tomt areal fremstår som naturtomt.

Området er bebyggt med mindre næringsbygg samt ett forsamlingslokale.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur/Fundamentering.

Ringmur av betong og støpte betonggulv på grunn.

Yttervegger.

Grunnmur i betong. Konstruksjon over grunnmur er isolerte stålkonstruksjon med utvendig kledning av metallplater.

Etasjeskiller.

Etasjeskiller i profilerte stålplater med på støp av betong.

Tak.

Pultakform av tre og stålbjelker.

Hovedsakelig lukket konstruksjon

Takket er tekket med stålplater.

Vinduer og dører.

Malte karmen og rammer av tre med 2-lags isoler kvalitet i glass.

Fyllingsdør med isoler kvalitet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Stor kombilokal med næringslokaler i 1 etasje og en stor leilighet i andre etasje.

Boligen er betydelig oppradert i nyere tid der hele 1 etasje er bygd om og fremstår som ny og med liten slitasje grad.

I 2 etasje er det en stor leilighet, tidligere 2 leiligheter. Det vurderes til at det fleste bygningsdelen i 2 etasje er fra rundt 2000 tallet.

Takket er ombygd med bedre lufting de siste år med blant annet ny takteking.

Alt arbeidet i nyere tid er dokumentert med kvitteringer og tilbud fra håndverkere.

Det vurderes til at dreneringen er eldre og fra byggeår samt utvendig fasader plater.

Veranda på baksiden er å fra byggeår.

Oppsummert må en påregne utgifter med drenering, utvendig fasade, våtrommene og kjøkken i andre etasje samt en del vindusutskiftinger i fremtiden.

Vann og avløpsrør inn til boligen er fra byggeår og bør holdes under observasjon.

For øvrig kan det nevnes at området bak bygget er bratt og bærer preg av løse steinmasser og en kan forvente at stein og jordmasser kommer ned. Fjellside bak huset bør undersøkes ytterligere.

Før øvrig henvises det til rapporten som helhet.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Egenerklæring. BMTF

Tegninger.

Tidligere rapportert.

Div Regninger/kvitteringer fra håndverkere.

Grunnbok.

Eiendomsverdi.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger.

Slette/profilert malte/strie/tapet vegger på antatt Huntonit/MDF/sponplater på de fleste rom.
Fliser på vegg på bad i 2 etasje og våtromsbelegg på de fleste våtrommene i næringsdelen.

Tak.

Slette malte tak og takplater i de fleste tak. Systemhimling i de fleste rom i næringsdelen.

Gulv.

Belegg og laminat/parkett de fleste rom. Flislaminat i gang. Flis på bad i 2 etasje.
Våtrommene i næringsdel har belegg på gulvet.

Innvendige dører.

Innvendige dører er i utførsel slette malt dører samt speil dører som er fabrikkmalt.
Både eldre og nyere dører registreres.

Lister

Karm, gulv lister samt tak lister er i utførsel slette og hvitmalte.

Oppvarming.

Strøm vi ovner og varmekabler. Balansert ventilasjon i næringsdelen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifte

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer må påregnes både i næringsdel og bo delen.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 879 399	
- Fradrag:	1 445 598	
= Teknisk verdi bolig:	5 433 801	5 433 801

Tomteverdi:		499 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 5 932 801
--	--	--------------------

Låneverdi:		5 000 000
------------	--	-----------

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt på bakgrunn av sammenlignbare boliger i området med fradrag av elde og slitasje.

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 optas 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
1 etasje Næring.	0	0	179	193
2 etasje Leilighet	161	23	184	193
Sum bygning	161	23	363	386

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:

1 etasje. Næringsdel.

Gang, 3 kontor, 3 behandlingsrom, Møterom/Kjøkken, Venterom, Gymsal/treningsrom, lagerrom, 3 dusjrom/garderobes, toalettrom, vaskerom, teknisk rom.

2 etasje. Bo del.

3 Ganger, 2 bad, 2 kjøkken, tv-stue, stue, 5 soverom.

S-ROM:

2 etasje bo del.

2 garderobe rom, 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.

Begrepe p-rom og s-rom brukes ikke ved næringseiendom. Kun Bra og Bta.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Det er bruken av rommet på befaringstidspunkt som avgjør om det defineres som p-rom eller S-rom. Rommene treng heller ikke være godkjent av bygningsmyndigheten. Ved befaring er oppmålte areal utført mot innvendige veggflater av yttervegg(BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggykkelser. Veggykkelser varierer slik at noe arealavvik kan påregnes

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hakk og merker på overflater både på vegg, gulv og tak må påregnes.

En del mindre mangler på listverk.

Skjevheter/horisonal avvik i gulv måles til 15 til 20 mm

Mindre knirk i 2 etasje stedvis.

Manglende gulvbelegg i garderobeskap.

Glipper mellom belegg/parkett og gulvlist stedvis.

Dør tar i karm stedvis.

Flekker på belegg

Mindre sprekker i vegg overflater stedvis.

Rygger i laminatskjøter stedvis.

Det ene soverommet i 2 etasje har for lite vindu for og tilfredsstillende kraven for rømmingsvindu.

Teknisk rom i næringsdel er ikke ferdigstilt.

Glipper i beleggskjøter stedvis i næringsdel.

Manglende overgangslist mellom gulvtyper stedvis.

Fuktmerker og sprekk i tak på bi leilighetsdel. (Fra tidligere tid før takket ble teknet.)

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. 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:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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:

Ragnvald Berntsen

Mange års erfaring som tømrer og byggmester med spesialisering.(Svennebrev 1998 tømrerfaget)

Byggmester i tømrerfaget med bakgrunn i eget firma. Restaurering/ Nybygg/Prising og tilbudsansvar.

Teknisk fagskole(Bygg og anleggsgfag)

Lærer byggteknikk på fagskolenivå og vgs bygg og anlegg og tømrerfaget.

17/06/2023

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Støpt betong fundament/bakvegg med støpte gulv betonggulv i 1 etasje.

Betongvegger er utvendig kled med steni plater samt innstøpt stein fasader

Merknader: Normal slitasje grade sett i forhold til byggeår

Missfaring av grunnmur stedvis.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det forlig ingen informasjon at at drenering er byttet de senere år.

Merknader: Eldre drenering.

Utvendig grunnmurspapp er løs stedvis.

Fall mot boligen stedvis langs bakvegg

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggkonstruksjon over grunnmur av stål reisverk med utvendig stålkledning.

Enkelte mindre parti er kled med liggende panel.

Merknader: Bulker og rust stedvis.

Beslag over mur burde gått lengere ut og helst over grunnmurspapp.

Stedvis rust.

Skader og åpninger enkelt plass.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass med trekarmer og rammer.

Balkongdør og inngangsdører med isolerglass.

Variierende alder på vinduer og dører

Merknader: De eldste vinduene har svekkelser i rammer og karm.

Normal levetid vinduer 20 til 60 år.

Normal tid for kontroll og justeringer av vinduer 2-8 år

De eldste Vinduene har preg av elde og slitasje, råte kan ikke utelukkes i eldste enhetene

Fuktsvellinger i enkelte foringer innvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Pulttak bygd opp av takstoler fra byggeår.

Merknader: Takkonstruksjon er lukket så inspeksjon lar seg ikke utfør.

Tg2 sette på bakgrunn av alder samt at konstruksjon ikke lar seg inspisere.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Nyere takteking av papp Ca 5/6 år gammelt.

Eksisterende tak ble foret opp og det ble boret inn ventiler for bedre lufting samt takket ble tekket med papp.

Arbeider ble utført av Byggpartner Hammerfest as.

Merknader: Opplysninger over er hente fra Byggpartner as.

Boligen har ett mindre kaldloft som ikke lar seg inspisere.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner i plast belagt metall med avrenning mot bakken.

Takrenner ble byttet samtidig som taket. Ca 5-6 år siden

Merknader: Normal slitasjegrad registreres.

Normal levetid takrenner og nedløp 20 til 25 år

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en søyleunderstøttende veranda i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Tretrapp .

Merknader: Rekkverk for lavt i forhold til dagens krav.

For store åpninger i rekkverk

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Tre og stål bjelkelag.

Merknader: En del horisontal avvik registreres i bjelkelag.

Manglende stivhet stedvis over ny del.(Soverom)

Mindre knirk.

Mindre buller stedvis.

Kuving/sprekk i skjøter stedvis i laminatene

9. Rom under terreng

9.1 Bakkant av næringsdel.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Utførende vegger som er kled med plater og malte plater i tak.

Merknader: Teknisk rom og vaskerom er eldre og fra byggeår.

Teknisk rom er ikke ferdigstilt.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong gulv som det er lagt belegg og fliser på.

Merknader: Eldre gulvoverflater på vaskerom og teknisk rom

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.
Det ble boret hull for fukt søk uten funn.
Det måles forhøyede fuktverdier i betonggulv

Merknader: Det ble boret hull for fukt søk uten funn.
Det måles forhøyede fuktverdier i betonggulv

10. Våtrom

10.1 Våtrom nr 1 i hovedleilighet

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Fliselagt vegger og malte tak.
Badet er rundt 15 til 20 år gammelt.
Bade er utstyrt med.
Dusjkabinett
Badekar
Fliselagt baderomsinnredning
Toalett

Merknader: Normal levetid fliser på vegg med membran 10 til 20 år
Mindre sprekker i fuger mot gulv.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Merknader: Mindre riss og sprekker i fuger.
Fall ikke tilstrekkelig i forhold til dagens krav
Normal levetid fliser på gulv med membran 20-30 år

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier verken ved søk eller ved hull boring.

Merknader: Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier verken ved søk eller ved hull boring.

10.2 Våtrom nr 2 i hovedleilighet

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre bad som ikke tilfredsstillt kravet til tetthet derav tg3.

Forhøyede fuktverdier ble målt ved søk.

10.3 Våtrom næringsdel.

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsbelegg på vegg og systemhimling.

Våtrommene inneholder toalett, dusj på vegg med dusjvegger, servant.

Merknader: Normal slitasjegrad registreres.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på gulv.

Merknader: Manglende fall i forhold til dagens krav.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010/2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene ble fuktsøkt.

Merknader: Det ble registret forhøyede fuktverdier i gulv ved søk.

10.4 Vaskerom næringsdel.

TG 3 10.4.1 Overflate vegger og himling

Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

TG 3 10.4.2 Overflate gulv

Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

TG 3 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1981

Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

Merknader: Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.
 Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulv.

11. Kjøkken

11.1 Hovedkjøkken leilighet

TG 2 11.1 Hovedkjøkken leilighet

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenen innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.
 Flis over benk, doble vaskekummer.
 Både intrigert og frittstående hvitevarer.

Merknader: Skader/avvik i sokkel.
 Mindre fuktsvelling over oppvaskmaskin.
 Løs liste rundt ei skapdør
 Normal vedlikehold slik som justering av hengsler til dører og skuffer må påregnes.

11.2 Bi kjøkken hovedleilighet

TG 1 11.2 Bi kjøkken hovedleilighet

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenen innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.
 Flis over benk, doble vaskekummer.

Merknader: Kjøkkenen bærer preg av normal slitasjegrad.
 Normal vedlikehold må påregnes slik som justeringer av hengsler og skinner

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Vegger.
 Slette/profilert malte/strie/tapet vegger på antatt Huntonit/MDF/sponplater på de fleste rom.
 Fliser på vegg på bad i 2 etasje og våtromsbelegg på de fleste våtrommene i næringsdelen.

Tak.
 Slette malte tak og takplater i de fleste tak. Systemhimling i de fleste rom i næringsdelen.

Gulv.
 Belegg og laminat/parkett de fleste rom. Flislaminat i gang. Flis på bad i 2 etasje.
 Våtrommene i næringsdel har belegg på gulvet.

Innvendige dører.
 Innvendige dører er i utførsel slette malt dører samt speil dører som er fabrikk malt.
 Både eldre og nyere dører registreres.

Lister
 Karm, gulv lister samt tak lister er i utførsel slette og hvitmalte.

Merknader: Hakk og merker på overflater både på vegg, gulv og tak må påregnes.

En del mindre mangler på listverk.

Skjevheter/horisontal avvik i gulv måles til 15 til 20 mm

Mindre knirk i 2 etasje stedvis.

Manglende gulvbelegg i garderobeskap.

Glipper mellom belegg/parkett og gulvlist stedvis.

Dør tar i karm stedvis.

Flekker på belegg

Mindre sprekker i vegg overflater stedvis.

Rygger i laminatskjøter stedvis.

Det ene soverommet i 2 etasje har for lite vindu for og tilfredsstillende kraven for rømmingsvindu.

Teknisk rom i næringsdel er ikke ferdigstilt.

Glipper i beleggskjøter stedvis i næringsdel.

Manglende overgangslist mellom gulvtyper stedvis.

Fuktmerker og sprekk i tak på bi leilighetsdel. (Fra tidligere tid før takket ble teknet.)

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hovedsakelig vannrør av kobber, messing og rør i rør.

Avløpsrør av plast.

Eldre rørføringer fra byggeår inn til boligen.

Både eldre toalett og nyere toalett og vasker registret.

Merknader: Både eldre og nyere rørføringer registret.

Stoppekran er ikke kontrollert.

En del løse rørføringer og rot i rør på teknisk rom.

Normal levetid for hele sanitær installasjon 30 til 40 år

TG 2

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2007/2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har flere varmtvannstanker med plassering på teknisk rom.

Merknader: Teknisk levetid varmtvannstanker 15 til 25 år med anbefalt brukstid 20 år

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2012

Anlegget ble sist fornyet ca. 2012

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Næringsdel har ventilasjonsanlegg fra 2012.

Boligdel har naturlig ventilasjon via ventil og avtrekk fra kjøkken og bad

Merknader:

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen

14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. Byggeår/2010

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Byggeår/2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har flere sikringsskap.

Sikringsskap med automatsikringer. Både åpent og skjulte elektrisk føringer

Merknader: Både nye anlegg og eldre anlegg i bygget.

Sikringsskap til bo delen bør utbedres/fornyes. Manglende deksel

En del løse ledninger registreres spesielt på kaldloft.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Området bak bygget er bratt og bærer preg av løse stein og steinmasser og en kan forvente at stein og jordmasser kommer ned. Fjellsiden bak huset bør undersøkes ytterligere.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur Utbedringer må påregnes.
1.3	Drenering Grunnmurspapp må utbedres. Bygningsdel bør holdes under observasjon. Det måles forhøyede fuktverdier i gulv mot bakvegg, dette kan indikere svikt eller svekkelse i drens. Ytterligere undersøkelse anbefales en tid etter at grunnmurspapp er utbedret.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon Utbedringer/fornyning må påregnes i utvendig fasade stedvis.
3.1	Vinduer og ytterdører De eldste vinduer og dører må påregnes utskiftet i nær fremtid. Normal vedlikehold må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Tg2 sette på bakgrunn av alder samt at konstruksjon ikke lar seg inspirere. Bygningsdel bør holdes under observasjon.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l. Verandaen bærer preg slitasje med avflassing og sprekker i dekke og trebord. Normal utbedringer og vedlikehold må påregnes.
8.1	Etasjeskillere Tg 2 settes på grunn punktene under merknader. Utbedringer fornying må påregnes stedvis i slitte lag.
9.1.1	Bakkant av næringsdel. Veggens og himlingens overflater Utbedringer og fornying av vaskerom og teknisk rom må påregnes. Øvrige rom fremstår i god forfattning.
9.1.2	Bakkant av næringsdel. Gulvets overflate Det må påregnes utbedringer/ferdigstillelse av gulvoverflater på teknisk rom og vaskerom.
9.1.3	Bakkant av næringsdel. Fuktmåling og ventilasjon Bygningsdel bør holdes under observasjon for å se etter forandringer.
10.1.1	Våtrom nr 1 i hovedleilighet Overflate vegger og himling Badet har kort gjenlevende funksjonstid sett i forhold til sintef levetidsbetraktninger. Bygningsdel ør holdes under observasjon.
10.1.2	Våtrom nr 1 i hovedleilighet Overflate gulv Tg 2 sette på bakgrunn av merknader. Bygningsdel bør holdes under observasjon.
10.1.3	Våtrom nr 1 i hovedleilighet Membran, tettesjiktet og sluk Det ble ikke avdekt forhøyede fuktverdier men tg2 settes på bakgrunn av alder.
10.3.2	Våtrom næringsdel. Overflate gulv Tg 2 settes på bakgrunn av manglende fall i forhold til dagens krav.
10.3.3	Våtrom næringsdel. Membran, tettesjiktet og sluk Årsaken til forhøyede fuktverdier i gulv kan være manglende fuktsperre i betongen men bygningsdel bør holdes under observasjon
11.1	Hovedkjøkken leilighet Hovedkjøkken leilighet

	Tg2 settes på bakgrunn av punktene under merknader. Utbedring må påregnes.
12.1	Andre rom
	Tg2 settes på bakgrunn av punktene under merknader. Oppgradering/utbedringer må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Eldre rørføringer kan ha begrenset levetid igjen og kan fungere fint under befaring med det kan oppstå feil på rimelig kort tid. Tg2 sette samlet pgr både eldre og nyere rør registrert.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tg 2 sette da anbefalt brukstid nærmer seg.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det anbefales at det elektrisk anlegget sjekkes opp av el kyndig personell og at fremskaffes dokumentasjon på hele anlegget, dette gjelder spesielt anlegget i bo delen

Takstmannens vurdering ved TG3:	
10.2.1	Våtrom nr 2 i hovedleilighet Overflate vegger og himling
	Det må påregnes utbedringer/renovering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Våtrom nr 2 i hovedleilighet Overflate gulv
	Det må påregnes renovering/utbedring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Våtrom nr 2 i hovedleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	Utbedringer/renovering må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.4.1	Vaskerom næringsdel. Overflate vegger og himling
	Utbedringer/oppgraderinger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.4.2	Vaskerom næringsdel. Overflate gulv
	Oppgradering/renovering må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.4.3	Vaskerom næringsdel. Membran, tettesjiktet og sluk
	Oppgradering/renovering må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-