



Spørsmål 16 og 17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.
I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom krysses av på "har ikke". Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J A	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X			
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X			
2.2	Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer.				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller liggende?	X			
4.	Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/leiligheten?	X			
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløperer?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært sotningskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller liggende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært mangler ved ol- anlegget/andre installasjoner?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært uheldigheter i terrasser/garasje/ tak/ fasade?	X			
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X			
11.1	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg?	X			
11.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer?				
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtekter som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13.	Kjenner du til manglende ferdigkost/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X			
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utført de siste 5 år?	X			
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	J A		KOMMENTARER
16.	Kjenner du til om sameier/lagut/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?				

Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for elerskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt elerskifteforsikrings tilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egen erklærings skjemaet signeres på nytt/ eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:

☒	Jeg ønsker å tegne elerskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2007 og lest brosjyren "Å du vil vite om elerskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar risikoen på eiendommen.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne elerskifteforsikring, men jeg erklærer at megler har tilbudt selger å tegne elerskifteforsikring.

Dato:	15.01.2008	Sted:	HOMMELVIK
Selger (1) sign.:	Arne S Hennilaen	Selger (2) sign.:	Grete Hestmark



BOLIGSALGSRAPPORT

Med areal



Rapport levert av:
Kontorfellesskapet
Takst-Forum
Trøndelag

Smiskaret 86 D
7563 Malvik

Gnr: 46
F.nr/S.nr: 2
Kommunenr: 1663

Bnr: 161
Leilighetsnr: 2
Kommune: Malvik

Sted/dato: Trondheim/19.03.2007
Rapportansvarlig: Grøseth Frode

Takstselskap:
Sorgenfriveien 9
7037 Trondheim
Tel: 73 82 13 30
Fax: 73 82 13 31



OG DENS AVGRENSNINGER

stående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i

ges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av
ten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de
evante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt
gjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
representasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har
kevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det
instruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er
nan ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke
plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før
m/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

te takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's
markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

reglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes
strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

K:

av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter.
tifikater som takstmennene i foretaket holder.

det. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs
r. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne
en sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for
godt takstmannsskjønn.

Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en
entanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre.
Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet.
inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en
handle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles

nologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424
del(er). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd
lhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter

tommer
tommer
ftige symptomer
nptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
ingsdeler hvor Tg 0 er registrert.



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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 spesiell for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

AREALMÅLINGER:

Boligarealt blir angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er målverdige etter NS 3940.

OM TAKSERINGSFORETAK:

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN:

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING:

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, 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 dette klageorganet. 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 utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's 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)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- 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.
- 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 funksjonssprøving 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 1 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller 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 Byggforskserien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. 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 utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsgrad (TG)	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 befarings 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 dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Egne premisser

Utøvende takstkonsulent er **selvstendig ansvarlig** for utførelsen av tilstandsrapporten. Konsulenten har også en **selvstendig** forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 2 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring:

Formidler: Selger, koordinert av Eiendomsmegler 1 ved megler Befaringsdato: 14.03.2007
André Nilsen
Selger: Arne og Trude Henriksen
Takstkonsulent: Frode Grøsseth, Takstøkonom NTF / Tømrmester
Til stede: Trude Henriksen

Eiendomsopplysninger:

Gårdsnummer: 46 Bruksnummer: 161
Seksjons/festenr: 2 Leilighetsnr:
Adresse: Smiskaret 86 D
Postnr/Sted: 7563 Malvik
Type bygning: Enebolig i kjede
Byggeår.: 1996 Tilbygget.: Garasje
Forsikringsselskap:
Sameiebrøk:

Dokumentkontroll:

Grunnboksblad er ikke vurdert.

Andre opplysninger:

Bygningen består av sokkel og 2 etasjer. Grunnmur er oppført av plasstøpt betong. Etasjeskillere er i tre. Vegger er oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.

Tilbygd garasje har bod under med adkomst fra boligen. Det er støpt gulv og vegger er videre oppført i plasstøpt betong og det er støpt dekke opp mot garasje. Vegger er videre oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein og taket bæres oppe av takstoler, sperrer og limtre. Garasjen har en stk. leddport i tre med elektrisk åpner.

Konklusjon/sammendrag

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

Smiskaret 86D seksjonsnr 2 er en bolig oppført på normalt solide materialer med godt håndverk. Den har ingen strakstiltak, men nevnte punkter anbefales utbedret.

Her nevnes noen mangler som er konstatert og disse anbefales utbedret i Deres egen interesse. (Opplistet i uprioritert rekkefølge).

- * Det anbefales en utbedring angående fuktinntrekk i grunnmur ved garasje.
- * Dør til soverom ved bad anbefales justert.
- * Nevnte tiltak på bad anbefales utført.
- * Det anbefales å etablere fuge i overgang vegg og benkeplate på kjøkken.



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring:

Formidler: Selger, koordinert av Eiendomsmegler 1 ved megler André Nilsen
Selger: Arne og Trude Henriksen
Takstkonsulent: Frode Grøseth, Takstøkonom NTF / Tømrermester
Til stede: Trude Henriksen

Eiendomsopplysninger:

Gårdsnummer: 46 Bruksnummer: 161
Seksjons/festenr: 2 Leilighetsnr:
Adresse: Smiskaret 86 D
Postnr/Sted: 7563 Malvik
Type bygning: Enebolig i kjede
Byggeår.: 1996 Tilbygget.: Garasje
Forsikringsselskap:
Sameiebrøk:

Dokumentkontroll:

Grunnboksblad er ikke vurdert.

Andre opplysninger:

Bygningen består av sokkel og 2 etasjer. Grunnmur er oppført av plasstøpt betong. Etasjeskillere er i tre. Vegger er oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.
Tilbygd garasje har bod under med adkomst fra boligen. Det er støpt gulv og vegger er videre oppført i plasstøpt betong og det er støpt dekke opp mot garasje. Vegger er videre oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein og taket bæres oppe av takstoler, sperrer og limtre. Garasjen har en stk. leddport i tre med elektrisk åpner.

Konklusjon/sammendrag

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

Smiskaret 86D seksjonsnr 2 er en bolig oppført på normalt solide materialer med godt håndverk. Den har ingen strakstiltak, men nevnte punkter anbefales utbedret.

Her nevnes noen mangler som er konstatert og disse anbefales utbedret i Deres egen interesse. (Opplistet i uprioritert rekkefølge).

- * Det anbefales en utbedring angående fuktinntrekk i grunnmur ved garasje.
- * Dør til soverom ved bad anbefales justert.
- * Nevnte tiltak på bad anbefales utført.
- * Det anbefales å etablere fuge i overgang vegg og benkeplate på kjøkken.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 3 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Signatur

Trondheim, den 19.03.2007

Frode Grøseth

Stempel og underskrift

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 4 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

AREALER

Tilleggsmodul

HOVEDBYGNING: AREALER – ROMFORDELING

ETG	AREALER			ROMFORDELING (ANTALL ROM)									
	BTA Brutto	BRA Bruks	BOA Bolig	Sove rom	Opph. rom	Kjøkken	Bad/ dusj	Dusj	WC/ dusj	WC	Vaske- rom	Bod	Garasje
Kjeller	43	37	18										
1. etg	108	101	70										
2. etg	58	56	56										
SUM	209	194	144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Øvrige rom/kommentarer:

Arealene er beregnet etter målereglene i NS 3940 og etter kontrollmål på stedet.

Kommentar vedr. målingen:

Underetasje:

Hele seksjonens arealer er medregnet med unntak av bod som er trukket ut av BOA.

1 etasje:

Hele etasjen er medregnet med unntak av tilbygd garasje som er trukket ut av BOA.

2 etasje:

Hele etasjen er medregnet i BOA. Her er deler av arealene målt etter måleregelen om 1,9 m takhøyde.

Undertegnede har ikke undersøkt om de respektive rom og arealer er byggeanmeldt og godkjent.
Det understrekes at målereglene i NS 3940 ikke harmoniserer med krav til rom slik de framgår av byggeforskriften.



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



AREALER

Tilleggsmodul

HOVEDBYGNING: AREALER – ROMFORDELING

ETG	AREALER			ROMFORDELING (ANTALL ROM)									
Etg	BTA Brutto	BRA Bruks	BOA Bolit	Sove rom	Opph. rom	Kjøkken	Bad/ dusj	Dusj	WC/ dusj	WC	Vaske- rom	Bod	Garasje
Kjeller	43	37	18										
1. etg	108	101	70										
2. etg	58	56	56										
SUM	209	194	144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Øvrige rom/kommentarer:

Arealene er beregnet etter målreglene i NS 3940 og etter kontrollmål på stedet.

Kommentar vedr. målingen:

Underetasje:

Hele seksjonens arealer er medregnet med unntak av bod som er trukket ut av BOA.

1 etasje:

Hele etasjen er medregnet med unntak av tilbygd garasje som er trukket ut av BOA.

2 etasje:

Hele etasjen er medregnet i BOA. Her er deler av arealene målt etter målregelen om 1,9 m takhøyde.

Undertegnede har ikke undersøkt om de respektive rom og arealer er byggeanmeldt og godkjent.

Det understrekes at målreglene i NS 3940 ikke harmonerer med krav til rom slik de framgår av byggeforskriften.



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Enebolig i kjede

Byggeår: 1996

Forenklet vurdering, tilleggsbygning(er)

Generell vurdering

Tilbygd garasje

Vurderinger:

TG: 1-2

Ved besiktigelse av garasjen registreres det at kledning på sider av port står ned i terreng, noe som er ugunstig med tanke på utvikling til fukt og råteskader.

Utvendig terreng har noe samme høyde som garasjegulv slik at det kan være noe fare for overflate inn i garasjen.

Det er også tatt på noe "hull" i asfalt i framkant av port, noe som kan være medvirkende årsak til at det registreres noe fukt i grunnmur i bod under.

Tg 2 er satt pga fukt i grunnmur.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering

Vurderinger:

TG: -

Grunnen boligen står på er fjellgrunn.

Geotekniske undersøkelser er ikke foretatt av tomte.

Ikke videre vurdert.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger

Vurderinger:

TG: 1-2

Grunnmur er oppført av plasstøpt betong. Det er kun deler av denne som er besiktiget og synlig da resterende tilhører seksjon 1, men det registreres ingen sprekker eller skader i grunnmuren på synlige flater.

Ved bruk av fuktindikator på fritt eksponerte murflater, som da er bod under garasje, ble det registrert fukt i øvre sjikt noe som også er synlig da grunnmur er noe mørkere her. Årsak kan tyde på å ha komme inn i overgang asfalt og garasjegulv over.

Utlekede og plateslåtte vegger er i utgangspunkt å betrakte som en risikokonstruksjon da det ikke lar seg gjøre å måle direkte på grunnmur, men det ble foretatt stikkprøvekontroll i overflater og det ble ikke registrert fukt i disse konstruksjonene. For videre kommentar se rom under terreng.

Tg 2 er satt pga fukt i grunnmur.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør.

Vurderinger:

TG: 1

Fuktsikring rundt grunnmuren er ikke synlig på inngangsside da asfalt ligger tett inntil grunnmur. I utgangspunktet anbefales grunnmursplast hvis dette er benyttet og er ført over terrengnivå for å hindre fuktinntrekk i grunnmur.

Ut fra målinger foretatt under punkt grunnmur er det indikasjoner på fuktinntrekk ved garasje som kan tyde på komme inn i front av garasjegulv. Kommer fukt inn på grunnmur over grunnmursplast vil dette lett kunne trekke inn i grunnmur.

Det understrekes at dreneringen er en lukket konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 5 av 12

Ettertrykk forbudt

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 6 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøsseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

destruktive inngrep, noe som ikke ble gjort, slik at fuktprøvemåling er kun foretatt på overflater på innside av grunnmur.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av drens-system med drensledninger er mellom 20 og 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger:

TG: 1

Utvendige fasader ble sist overflatebehandlet i 2006.

Vegger er oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning.

Ved besiktigelse av kledningen registreres det at noe kledning i front ligger nedi terreng, noe som er ugunstig med tanke på fuktinntrekk og utvikling til fuktskader.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for bytte panel av trepanel er mellom 40 og 60 år.

Normalt intervall for beising av trepanel eller tømmer, beiset er mellom 2 og 4 år.

Normalt intervall for dekkbeis av trepanel med dekkbeis er mellom 4 og 8 år.

Normalt intervall for maling av trepanel eller tømmer, malt er mellom 6 og 12 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer

Vurderinger:

TG: 1

Vinduer er i 2-lags glass. De er i tre og har luftespalte og sålebensbeslag som går i spor i underkant av bunnkarm utvendig. Ca 30% av vinduene ble prøvet og samtlige fungerte som tiltenkt.

Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass i vinduer, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke tilstede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering av glass i eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje/vedlikehold.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år.

Normalt intervall for beising av trevindu, beiset er mellom 1 og 3 år.

Normalt intervall for utvendig maling av trevindu, malt er mellom 2 og 6 år.

Normalt intervall for kontroll og justering av vinduer, hengslede er mellom 2 og 8 år.

Dører

Vurderinger:

TG: 1

Innerdører er i heltre og her registreres det at dør til soverom ved vindfang har behov for en justering.

Balkongdør ut fra stue 1 etasje er en tredør med glass og fungerer som tiltenkt.

Balkongdør ut fra loftsstue er også en tredør med 2-lags glass og fungerer godt.

Ytterdør er en teakdør som fungerer som tiltenkt.



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

destruktive inngrep, noe som ikke ble gjort, slik at fuktprøvemåling er kun foretatt på overflater på innside av grunnmur.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av drensssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurderinger:

TG: 1

Utvendige fasader ble sist overflatebehandlet i 2006.

Vegger er oppført i bindingsverk og har liggende panel som kledning.

Ved besiktigelse av kledningen registreres det at noe kledning i front ligger nedi terreng, noe som er ugunstig med tanke på fuktinntrekk og utvikling til fuktskader.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for bytte panel av trepanel er mellom 40 og 60 år.

Normalt intervall for beising av trepanel eller tømmer, beiset er mellom 2 og 4 år.

Normalt intervall for dekkbeis av trepanel med dekkbeis er mellom 4 og 8 år.

Normalt intervall for maling av trepanel eller tømmer, malt er mellom 6 og 12 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer

Vurderinger:

TG: 1

Vinduer er i 2-lags glass. De er i tre og har luftespalte og sålebensbeslag som går i spor i underkant av bunnkarm utvendig. Ca 30% av vinduene ble prøvet og samtlige fungerte som tiltenkt.

Det ble ved befarung ikke oppdaget punkterte glass i vinduer, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke tilstede på befarungstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes. Punktering av glass i eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje/vedlikehold.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år.

Normalt intervall for beising av trevindu, beiset er mellom 1 og 3 år.

Normalt intervall for utvendig maling av trevindu, malt er mellom 2 og 6 år.

Normalt intervall for kontroll og justering av vinduer, hengslede er mellom 2 og 8 år.

Dører

Vurderinger:

TG: 1

Innerdører er i heltre og her registreres det at dør til soverom ved vindfang har behov for en justering.

Balkongdør ut fra stue 1 etasje er en tredør med glass og fungerer som tiltenkt.

Balkongdør ut fra loftsstue er også en tredør med 2-lags glass og fungerer godt.

Ytterdør er en teakdør som fungerer som tiltenkt.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 7 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurderinger:

TG: -

Takkonstruksjonen bæres oppe av takstoler, sperrer og limtre. Takkonstruksjonen har skråisolerte himlingsflater. Slike konstruksjoner forutsetter en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen over isolasjon. Det ble besiktiget i himlinger og ikke registrert noe synlig fuktmerker eller lekkasjer.

Takkonstruksjonen antas å være ventilert over undertak opp mot tekkingen slik det er normalt på slike konstruksjoner og utføre dette, men for å få det bekreftet må det gjøres ytterligere undersøkelser på tak.

Ikke videre vurdert da dette er en lukket konstruksjon.

Taktekking

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

Vurderinger:

TG: 1

Taket har saltaksform og er tekkt med betongstein.

Ved besiktigelse fra bakkenivå registreres det noe mosedannelse over garasje, noe som anbefales rensket vekk.

Tekkingen har glatt overflate noe som lett medfører til snøras da det ikke er snøfangere på tak.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for full utskiftning av betongstein er mellom 30 og 60 år.

Normalt intervall for omlegging av betongstein er mellom 25 og 45 år.

Normalt intervall for utskifting av vindski/vannbord i tre, beiset er mellom 15 og 25 år.

Normalt intervall for beising av vindski/vannbord i tre, beiset er mellom 1 og 4 år.

Normalt intervall for maling av vindski/vannbord i tre, malt er mellom 2 og 8 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurderinger:

TG: 1

Renner og nedløp er i metall og nedløpsrør ført til rør videre ned i grunnen.

Ved besiktigelse av renner og nedløp registreres det ingen skader eller avvik.

Avløpsystemet for taknedløpene er ikke vurdert.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i sink eller plastbelagt stål er mellom 25 og 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Balkong 2 etasje

Vurderinger:

TG: 1

Denne er anlagt på husvegg og understøttet. Oppført i impregnert og vanlig trevirke. Rekkverk har høyde på 90 cm som er dagens krav.

Det er ikke etablert noe tett tekking under terrassen med tanke på at det er balkong under.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 8 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

Balkong 1 etasje

Vurderinger:

TG: 1

Denne er også oppført i impregnert i vanlig trevirke. Den er understøttet og anlagt på husvegg og det er også etablert beslag i overgang terrassegulv og vegg.
Rekkverk har høyde på 90 cm som er dagens krav.

Trapp utvendig

Vurderinger:

TG: 1

Denne er oppført i impregnert trevirke. Ligger noe nedi terreng, men vurderes å fylle sin funksjon.

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.

Pipe

Vurderinger:

TG: -

Pipe er en 1-løps elementpipe. Over tak har pipa heldekkende beslag med hatt. Sotluke er i seksjon 1. Seksjon 2 som er denne har ingen ildsted. Ut i fra at pipa er en 1-løps elementpipe og hvis begge boenhetene etablerer ildsted vil det være fare for noe lydgjennomgang mellom ildstedene da det i utgangspunktet anbefales 2-løps pipe ved slike tilfeller.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt ditt lokale brann- og feiervesen.

Ikke videre vurdert.

Etasjeskillere

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

Vurderinger:

TG: 1

Etasjeskillere er et trebjelkelag.

Ved besiktigelse av gulvene registreres det noe knirk i front av trapp og det er også noe avvik i gulv i front av dør til kjøkken.

Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag vurderes vegger og etasjeskillere å være i bra stand.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktnålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Vurderinger:

TG: 1-2

Som nevnt under punkt "grunnmur" er grunnmuren i en kombinasjon av fritt eksponerte murflater og utlektede og plateslåtte vegger.

Ved bruk av fuktindikator på disse konstruksjonene ble det som nevnt registrert fukt i grunnmur under garasje som tyder på å ha kommet inn i overgang asfalt og garasjeggulv.

Ved bruk av fuktindikator på gulv på grunn ble det også registrert moderat fukt i bod, men dette vurderes å ha liten betydning for konstruksjonen slik det framstår på befaringdagen. Bodene har ingen form for ventilering, noe som i utgangspunktet anbefales.

Tg 2 er satt pga fukt i grunnmur i kjellerbod.



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Balkong 1 etasje

Vurderinger:

TG: 1

Denne er også oppført i impregnert i vanlig trevirke. Den er understøttet og anlagt på husvegg og det er også etablert beslag i overgang terrassegulv og vegg. Rekkverk har høyde på 90 cm som er dagens krav.

Trapp utvendig

Vurderinger:

TG: 1

Denne er oppført i impregnert trevirke. Ligger noe nedi terreng, men vurderes å fylle sin funksjon.

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.

Pipe

Vurderinger:

TG: -

Pipe er en 1-løps elementpipe. Over tak har pipa heldekkende beslag med hatt. Sotluke er i seksjon 1. Seksjon 2 som er denne har ingen ildsted. Ut i fra at pipa er en 1-løps elementpipe og hvis begge boenhetene etablerer ildsted vil det være fare for noe lyd gjennomgang mellom ildstedene da det i utgangspunktet anbefales 2-løps pipe ved slike tilfeller. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt ditt lokale brann- og feiervesen. Ikke videre vurdert.

Etasjeskillere

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

Vurderinger:

TG: 1

Etasjeskillere er et trebjelkelag.

Ved besiktigelse av gulvene registreres det noe knirk i front av trapp og det er også noe avvik i gulv i front av dør til kjøkken.

Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag vurderes vegger og etasjeskillere å være i bra stand.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Vurderinger:

TG: 1-2

Som nevnt under punkt "grunnmur" er grunnmuren i en kombinasjon av fritt eksponerte murflater og utlektede og plateslåtte vegger.

Ved bruk av fuktindikator på disse konstruksjonene ble det som nevnt registrert fukt i grunnmur under garasje som tyder på å ha kommet inn i overgang asfalt og garasjeggulv.

Ved bruk av fuktindikator på gulv på grunn ble det også registrert moderat fukt i bod, men dette vurderes å ha liten betydning for konstruksjonen slik det framstår på befaringsdagen. Boden har ingen form for ventilering, noe som i utgangspunktet anbefales. Tg 2 er satt pga fukt i grunnmur i kjellerbod.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 9 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturderinger 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 besikiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger:

TG: 2

Badet har flis på gulv og malte vegger med sokkelflis.

Det er utstyrt med servant, klosett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekksventil og tilluft inn er også etablert. Gulvet er et trebjelkelag med påstøp og vegger oppført av tre.

Sluk er av plast og fall til sluket er lokalt ved sluk.

Ved besiktigelse av gulv registreres det forholdsvis store sprang mellom gulvfliser ved sluk.

Det registreres at det dusjes med frittflytende vann direkte på vegger som er malt og med sokkelflis.

Dette er en uheldig løsning da det er lett at det kan bli fuktinntrekk bak sokkelfliser og i vegg. Under baderomsinnredningen er det synlig at det mangler noen sokkelfliser. Her er det også synlig membran/duk som er etablert under fliser.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte soner ble det registrert fukt rundt sluk. Dette er ikke unormalt da flis og fuger ikke er vanntett, men det forutsettes da at fuktsikring bak fliser er tett. Innredningen er noe oppsvellet og denne har tørre fuktskader.

Ut fra slik rommet benyttes, anbefales det vurdert å etablere et lukket dusjkabinett med rør i sluk for å beskytte vegger. For videre bruk av frittflytende vann anbefales rommet oppgradert for å tåle dagens bruk uten fare for tilstøtende konstruksjoner. En eventuell oppgradering anbefales utført i henhold til Våtromsnormen.

Det registreres sprekk i 2 gulvfliser ved klosett samt at klosett er noe løst.

TG 2 er satt på grunn av registrerte forhold og slitasje.

Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt 10-20 år.

Antatt normal levetid for malte plater. Frarådes.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20- 50 år.

Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år.

Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturderinger 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 besikiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger:

TG: 2

Vaskerommet har malt betonggulv og malte trevegger.

Det er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusj.

Rommet har mekanisk avtrekksventil og tilluft inn er også etablert. Badet har 2 stk. plastsluk og begge har lokale fall.

I dusjsone registreres det at det er gulvfliser og kun malte vegger. Her anbefales det å etablere et lukket dusjkabinett før videre bruk av dusj da det er uegnet med fittflytende vann slik det framstår. Ved bruk av fuktindikator på utsatte soner ble det registrert moderat fukt ved sluk ved skyllekar. Dette kan tyde på å ha kommet inn via sluk og støpt gulv ved bruk av vaskemaskin som kan være noe vann og "skum" som kommer over ved sluket. Vaskerommet fyller ikke dagens krav til våtromsstandard slik det framstår uten tett belegg på gulv.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 10 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:



689.0.44266
19.03.2007

Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for malte plater. Frarådes.
Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20- 50 år.
Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år.
Antatt normal levetid for kobberrør 25 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år.

Kjøkken

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering, Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger:

TG: 1

Kjøkkenet har innredning i glatt foliert utførelse.
Rommet har belegget på gulv og malte flater. Avtrekk over stekesone er mekanisk og dette startet ved en enkel test på stedet. Det er også etablert plass for oppvaskmaskin i innredningen.
Ved bruk av fuktinndikator på utsatte soner ble det ikke registrert fukt, men benkeplate er noe oppsvulmet over oppvaskmaskin samt av veggplate bak oppvaskmaskin er noe fuktskadet og den er oppsvulmet rett over benkeplate.
I overgang benkeplate og vegg, bak oppvaskkum og oppvaskmaskin, er det ikke etablert noen tette fuger slik det anbefales.

Innvendige overflater

Her medtas kun de 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.

Vurderinger:

TG: 1

Ved besiktigelse av overflatene registreres det ikke noen unormale feil eller slitasje, men det registreres at det gjenstår noen avslutninger imot dørterskler enkelte plasser i 2 etasje.

Innvendige trapper

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

Vurderinger:

TG: 1

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med barnesikring.
Trappen vurderes å være i bra stand.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut i fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vannrør

Vurderinger:

TG: -

Synlige deler av vannrør er kobber.
Ved en enkel test av 2 kraner samtidig registreres det normalt vanntrykk.
Ut- og innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Ikke videre vurdert.



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for malte plater. Frarådes.
Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20- 50 år.
Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år.
Antatt normal levetid for kobberør 25 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år.

Kjøkken

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering, Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurderinger:

TG: 1

Kjøkkenet har innredning i glatt foliert utførelse.
Rommet har belegg på gulv og malte flater. Avtrekk over stekesone er mekanisk og dette startet ved en enkel test på stedet. Det er også etablert plass for oppvaskmaskin i innredningen.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte soner ble det ikke registrert fukt, men benkeplate er noe oppsvellet over oppvaskmaskin samt av veggplate bak oppvaskmaskin er noe fuktskadet og den er oppsvellet rett over benkeplate.
I overgang benkeplate og vegg, bak oppvaskkum og oppvaskmaskin, er det ikke etablert noen tette fuger slik det anbefales.

Innvendige overflater

Her medtas kun de 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.

Vurderinger:

TG: 1

Ved besiktigelse av overflatene registreres det ikke noen unormale feil eller slitasje, men det registreres at det gjenstår noen avslutninger imot dørterskler enkelte plasser i 2 etasje.

Innvendige trapper

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

Vurderinger:

TG: 1

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med barnesikring.
Trappen vurderes å være i bra stand.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut i fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggbeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vannrør

Vurderinger:

TG: -

Synlige deler av vannrør er kobber.
Ved en enkel test av 2 kraner samtidig registreres det normalt vanntrykk.
Ut- og innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Ikke videre vurdert.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 11 av 12

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Grøseth Frode
Smiskaret 86 D
7563 Malvik
G.nr: 46 Bnr: 161
F.nr/S.nr: 2 Leilighetsnr:

689.0.44266
19.03.2007



Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for kobberør 25 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år.

Avløpsrør

Vurderinger:

TG: -

Synlige deler av avløpsrør er plast.
Rør og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test på stedet. Videre kontroll krever avansert teknologi, dette ble ikke rekvirert.
Ikke videre vurdert.

Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år.

Varmtvannsbereder

Vurderinger:

TG: -

Bereder er fra 1996 og er på 200 liter. Denne står på gulv i vaskerom hvor det er sluk i gulv.
Ikke videre vurdert.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.-fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Vurderinger:

TG: -

Det elektriske anlegget er i hovedsak et skjult anlegg.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurderinger:

TG: -

Det er etablert sentralstøvsuger i boligen med uttak i 1-og 2 etasje. Motorenhet står i garasje hvor det også er et uttak.
Ikke videre vurdert da dette faller utenfor rapportens faglige rammer.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttmurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurderinger:

TG: -

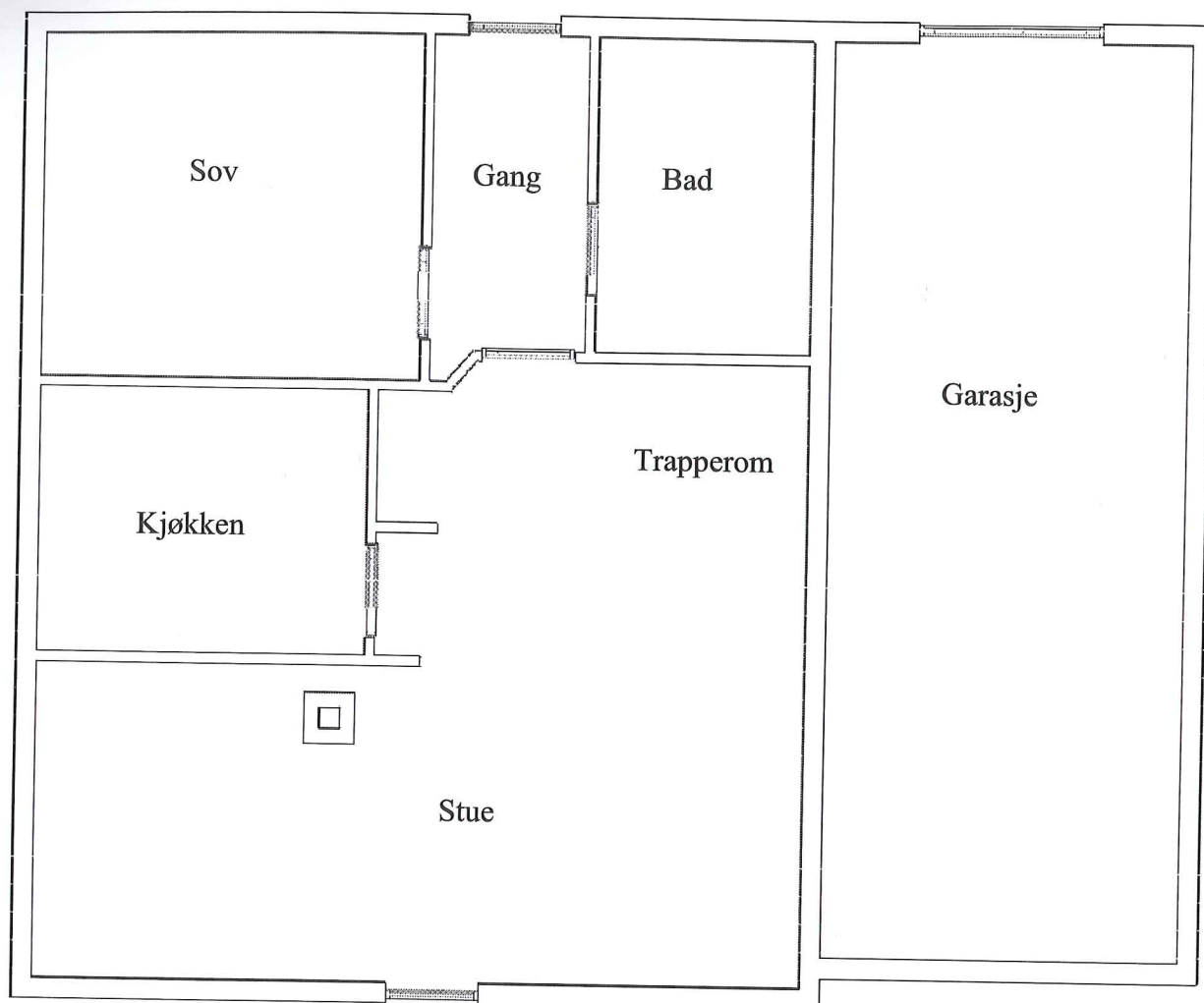
Terrengforhold for boligen av seksjonsnr 2 blir ved inngang. Her er det forholdsvis flatt rundt grunnmur.
I utgangspunktet anbefales det fall i fra grunnmur hvor da fuktsikring / grunnmursplast stikker over terrengnivå for å unngå fuktinntrekk i grunnmur.
Ikke videre vurdert.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

19.03.2007
Side 12 av 12

Ettertrykk forbudt

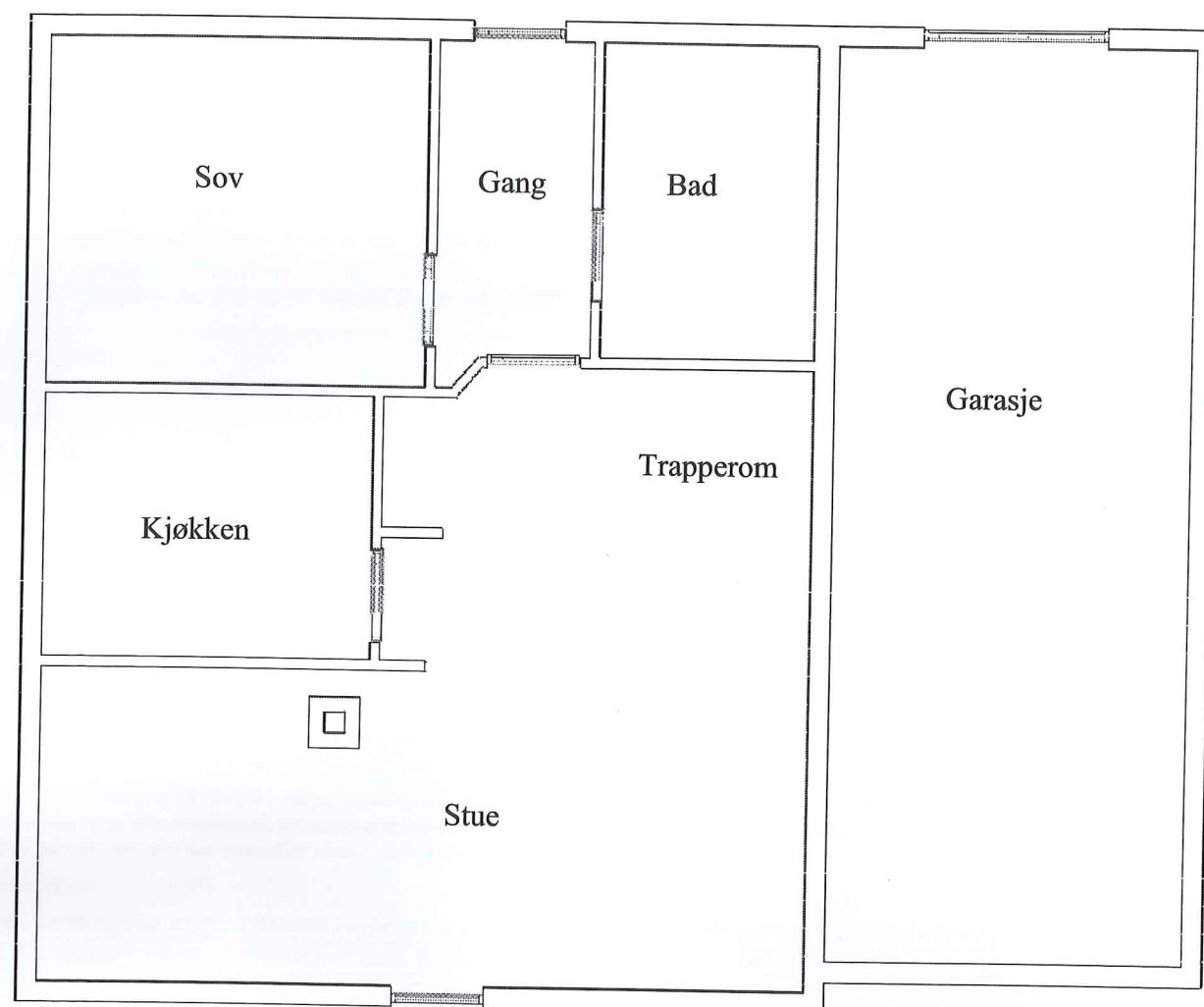


Kontorfellesskapet
Takst-Forum
Trøndelag

Planskisse 1 Etg: Smiskaret 86 D, 7563 Malvik

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Frode Grøsseth, Takstøkonom NTF / Tømrermester.

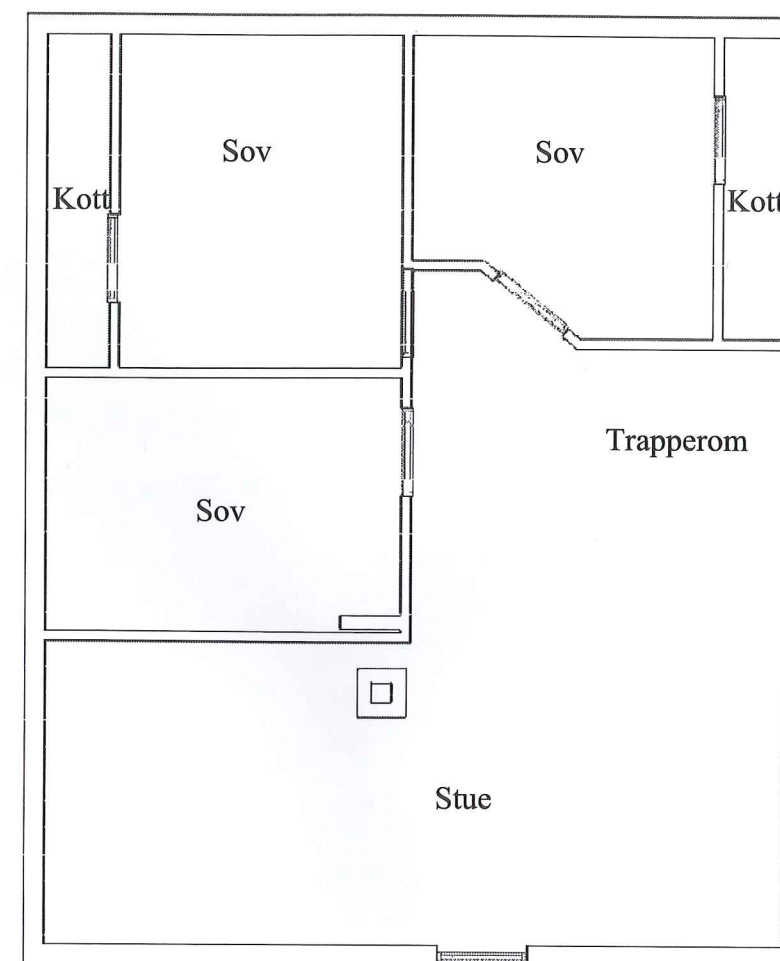


Kontorfellesskapet
Takst-Forum
Trøndelag

Planskisse 1 Etg: Smiskaret 86 D, 7563 Malvik

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Frode Grøsseth, Takstøkonom NTF / Tømrermester.



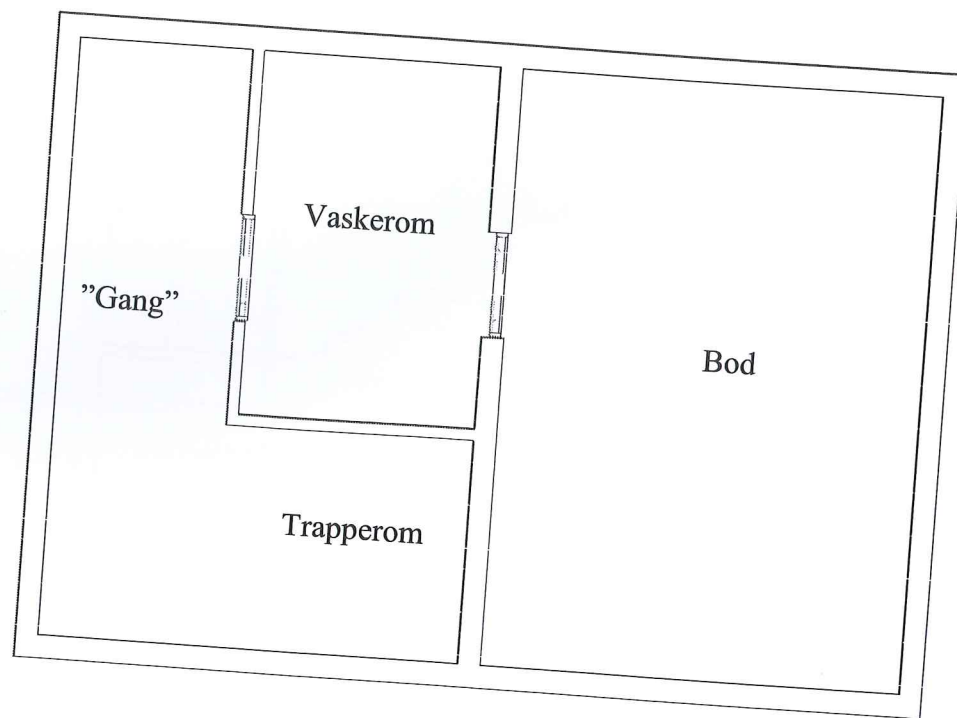
Kontorfellesskapet
Takst-Forum
Trøndelag

Planskisse 2 Etg: Smiskaret 86 D, 7563 Malvik

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Frode Grøsseth, Takstøkonom NTF / Tømrermester.

Trapperom



Kontorfellesskapet
Takst-Forum
Trøndelag

Planskisse Kjeller: Smiskaret 86 D, 7563 Malvik

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Frode Grøsseth, Takstøkonom NTF / Tømrermester.



Malvik kommune

KARTUTSNITT OVER EIENDOMMEN:

Gnr/Bnr: 46/161/2

Adresse: Smiskaret 86D

Dato: 12.03.2007

Målestokk: 1:1000

Saksbehandler:

Vår referanse:

