

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig m/garasje

ADRESSE

Frøyerveien, 50
4328 SANDNES

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Duo Takst
Walther Schoenmaker

Vesthagen 4 4344
BRYNE

ws@duotakst.no
48055432

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller 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 særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Bygningen ligger i skrånet terreng, terreng i fasade sør/vest har stedvis seget noe og må påregnes opparbeidet, rettes opp. Det registreres stedvis noe ujevnheter/setning i terreng utenfor bolig, tegn etter setning i terreng rundt garasje, betongdekke foran port ved garasje, årsak kan være pga. jordpress/telebelastning.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og behov for tiltak.

VASKEROM KJELLER

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Vaskerom av eldre dato usikker restlevetid på tettesjiktet. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Luftlommer/glipper i oppbrett mot vegg bak vinylbelegg, belegg har gått ut på dato, påregnelig med dårlig heft av underlaget.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Rommet anbefales oppgradert. Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

BI-INNGANG/SKIFTE ROM, KJELLER.

Totalvurdering:

Gulv i rom bi-inngang/skifte rom med bereder og stoppekran er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Rommet mangler sluk, vinylbelegg på gulvet har ikke oppbrett mot vegg, det er ikke etablert lekkasjesikring av bereder og stoppekran. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Oppgradering må påregnes.

GARASJE

Totalvurdering:

Merknader. TG.3 - begrunnes med at det er registrert setning/sprekker i betonggulv ved port. Øvrige merknader. - Glippe mellom støpt dekke og grunnmur. - Hulrom under dekke, synlig ved grunnmur ved bi-inngang/side dør. - Vannmerke/nedbrytning garasje vinduer, saltutslag grunnmur underkant garasjevindu - Nedbrytning trevirke dør/vindu. - Deler av terreng foran port/garasje har seget.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Oppgradering må påregnes. Påregnelig med noen påkostninger, oppgradering av betongdekke,. Deler av konstruksjon støypt gulv må påregnes meisles/åpnet opp, anbefales undersøkt nærmere, tiltak vurderes deretter. Kostnader kan påløpe.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Grunnmursplast er enkelte steder ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag.

Anbefalte tiltak:

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med anbefales spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Det registreres stedvis riss/ sprekker i grunnmuren fasade sør. Riss/sprekk fasade sør/øst utv. hjørne grunnmur, og ved grunnmur underetasje under vinduer. Sig i terreng rundt garasje. Det ble registrert skjevheter i grunnmur.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Grunnmur må pusses/ overflatebehandles.

FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:

Bygningen ligger i lett skrånet terreng, det mangler noe rekkverk i terrenget på eiendommen, det er krav til rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm Det registreres skjevheter/ retningsavvik i deler av (skrånet) terreng og i deler av forstøtning av terreng/støttemurer mur som antas skyldes jordtrykk eller telebelastning. TG.2-3.

Anbefalte tiltak:

Lokale tiltak må påregnes utført for å opprette/stabilisere det mest utsatte steder. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i redskapsbod kjeller ved innvendige hjørner, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer eller har transportert noe fukt.

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Enkelte støtter 2 stk. under balkong er fjernet i senere tid, noe nedbrytning rekkverk/trevirke. Rekkverk på balkong/terrasse er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rust i ståldrager balkong fasade øst, noe nedbrytning i trevirke.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Skyvedør balkong (byggeåret) fra stue 1.etasje har til tyder vært utett, noe strie å betjene. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Enkelte vinduer og dører har behov for justering.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

LOFT

Totalvurdering:

Enkelte rørgjennomføring i yttertak (på loft) er ikke tilstrekkelig isolert rundt, dette kan føre til kondens. Det er kun lagt gulv på deler av loftsgulvet og oppbevaring utenfor dette området bør begrenses da tyngden vil trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.

Anbefalte tiltak:

Luftekanal på loft gjennomført mot yttertak anbefales isolert.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Luftekanal på loft mangler isolasjon.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ovennevnte forhold anbefales utbedret.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Enkelte mønespikler stikker ut, noe slitasje i toppbelegget. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Slitt parkett stue 1.etasje vannskjolder parkett ved skyvedør mot balkong. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. TG.3- Riss/sprekk i flisefuger på kjøkken Bom i flis. gulv 1.etasje kjøkken må påregnes oppgradert. estimert kostnad kr.10.000-50.000.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales utført. Bom/riss/sprekk i fuger mellom fliser på gulvet på kjøkken, tyder på lite heft og bevegelse av gulv under fliser gulvet må påregnes oppgradert.

ILDSTED

Totalvurdering:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Enkelte mindre riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter. Riss/sprekk i brannmur bak vedovn i underetasje. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

KJØKKEN

Totalvurdering:

TG.2-3 Riss/sprekk i fuger mellom fliser på gulvet på kjøkken. TG.1 Kjøkkeninnredning (Kvik-kjøkken)montert i 2013 ifølge eier, med hvite slette fronter og mørk benkeplate, normale bruks- og aldringsslitassjer i overflater.

Anbefalte tiltak:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.

TRAPP

Totalvurdering:

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe slitasje og småhakk i overflater. Rekkverk i terreng på eiendommen er ikke barnesikret og tilfredstiller ikke dagens krav i forskrift. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Det foreligger ingen dokumentasjon for anlegget i sin helhet, og får derfor TG 2. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak:

Vi anbefaler alltid el-takst i forbindelse med eierskifte. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Ledningsnett, normal ettersyn. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

VARMTVANSBEREDER

Totalvurdering:

Bereder er montert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. Bereder er over 20 år gammel. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/ over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Lekkasjesikring av rom og bereder anbefales etablert.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Mekanisk avtrekk fungerer men er noe underdimensjonert iht.dagens krav , ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes/oppgradert. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Service avtale anbefales.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonskanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Service avtale anbefales.

VASKEROM KJELLER

Totalvurdering overflater:

Vinylbelegg på gulvet fra byggeåret generelt slitt, påregnes oppgradert pga. alder. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Vegger i vaskerom er ikke utført som våtrom iht. dagens krav til tetthet, oppbrett av gulvbelegg mot vegg er ikke pusset i. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet til sluk.

Anbefalte tiltak overflater:

Vegger i vaskerom er ikke utført som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Vaskeromrom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Normal bruksslitasje, deler av kobberrør åpent anlegg er ikke isolert. Utslagsvask fra byggeåret. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

BAD KJELLER

Totalvurdering overflater:

Noe misfarging vinylbelegg på gulvet det mest utsatte steder. Tg.3 Estimert kostnad oppgradering av påpekte avvik kr.10.000- 20.000 - Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet. - U-fagmessig avslutning overgang list bunn og våtromsplater ved servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Påpekte avvik kan vurderes utbedret, våtromsplater på vegg i berørt område må påregnes skiftet.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet utenfor dusj. Klemring er ikke tilskrudd, avh. type sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet, oppgradering må påregnes.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

VARMESENTRAL

Totalvurdering:

Tilsynelatende normal stand, anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann

Anbefalte tiltak:

Jevnt servise, vedlikehold anbefales.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Plantegning 1.etasje viser til et ekstra soverom i plan stue, den finnes ikke i dag. Byggetegning kjeller og garasje er ikke fremvist. Rominndeling etter dagens bruk, det er ikke kjent om evt. bruksendringer foreligger.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6440cf436c2327776ba1ec45>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSE

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder. Evt. hagebod er ikke besiktiget eller tatt med i arealmålinger. Mindre avvik kan forekomme på grunn av bygningens utforming og ulike vegg konstruksjoner.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
---	--------------------------

Oppdrag opprettet: 20.04.2023	Befaringsdato: 20.04.2023	Rapportdato: 15.05.2023
-------------------------------	---------------------------	-------------------------

HJEMMELSHAVERE	
Navn: TORLEIV STIAN SVABOE	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Fremvist ved befaring	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
---	----------------------------

Navn: Walther Schoenmaker	Firma: Duo Takst
Adresse: Vesthagen 4, 4344 BRYNE	
Telefon: 48055432	E-post: ws@duotakst.no
Om takstmannen: Om takstmannen: Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.	
Dato: 15.05.2023	Sted: BRYNE

5	BOLIGINFORMASJON
---	------------------

Adresse: Frøyerveien, 50, 4328 SANDNES		
Gårdsnummer: 38	Bruksnummer: 1226	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 1108	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig m/garasje	Byggeår: 1981 Opplyst av eier.	

Generell beskrivelse av boligen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes kommune

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett.
Innvendige vegger med tapetserte og ferdig malte overflater
Himling med malte flater og tak-ess plater.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, plen som stedvis er beplantet med prydplanter.
Parkering på eget tomt og i garasje.

Sammendrag.
Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering på deler av boligen
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
1983- 2021	1983 - Oppført garasje 1993- innredet deler av kjeller 2013 - Bad kjeller 2021 - Bad 1.etasje	

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 82	Primærrom 81	SekundærRom 1
Beskrivelse primærrom Bi-inngang/skifte rom, vaskerom, bad, kjellerstue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Redskapsbod, kjølerom, sjakt.

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 94	Primærrom 94	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom.		Beskrivelse sekundærrom

LOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 0	Primærrom 0	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet loft Loft, areal er ikke målbar.

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 176	Primærrom 175	SekundærRom 1

Beskrivelse av areal Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

ØVRIGE BYGG

GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 18	Primærrom 0	SekundærRom 18
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasje.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring er antatt fra opprinnelig byggeår.

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Drens fra byggeåret. Normal levetid er 20-60 år.

Totalvurdering av drenering

Grunnmursplast er enkelte steder ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag.

Tiltak Ja

Kommentarer

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med anbefales spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Grunnforholdene er ukjent, antas å være delvis fjell.
Det er ikke opplyst om evt. rasfare i område.

Hvis grunnmur med kjeller Betong, Lecamur

Kommentarer

Grunnmur i hovedsak i lecablokker pusset og betong.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Totalvurdering av grunn/fundament

Det registreres stedvis riss/ sprekker i grunnmuren fasade sør.
Riss/sprekk fasade sør/øst utv. hjørne grunnmur, og ved grunnmur underetasje under vinduer.
Sig i terreng rundt garasje. Det ble registrert skjevheter i grunnmur.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Grunnmur må pusses/ overflatebehandles.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Annet

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Totalvurdering av grunn/fundament

Bygningen ligger i skrånet terreng, terreng i fasade sør/vest har stedvis seget noe og må påregnes opparbeidet, rettes opp. Det registreres stedvis noe ujevnheter/setning i terreng utenfor bolig, tegn etter setning i terreng rundt garasje, betongdekke foran port ved garasje, årsak kan være pga. jordpress/telebelastning.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og behov for tiltak.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Bygningen ligger i lett skrånet terreng, det mangler noe rekkverk i terrenget på eiendommen, det er krav til rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm. Det registreres skjevheter/ retningsavvik i deler av (skrånet) terreng og i deler av forstøtning av terreng/støttemurer mur som antas skyldes jordtrykk eller telebelastning. TG.2-3.

Tiltak Ja

Kommentarer

Lokale tiltak må påregnes utført for å opprette/stabilisere det mest utsatte steder. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevern forskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Kommentarer

Ukjent

Totalvurdering

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

13**ROM UNDER TERRENG****TG-2**

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja**Kommentarer**

Deler av underetasjen er oppdraget innredet i

Er det påforede yttervegger? Ja**Kommentarer**

Deler av grunnmuren som ligger under og i mot terreng er utforet og igjenkledd.

Er det oppforede gulv? Delvis**Kommentarer**

Deler av underetasje har oppforede gulv.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Kommentarer**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.
Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i vegg etter hulltaking under trapp.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja**Kommentarer**

Det registreres noe mineralutslag i nedre overflater grunnmur i redskapsbod kjeller, noe som indikerer tidligere transport av fukt i berørt område. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i vegg etter hulltaking under trapp.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja**Kommentarer**

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

Totalvurdering

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i redskapsbod kjeller ved innvendige hjørner, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer eller har transportert noe fukt.

Tiltak Ja**14****BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Balkong, Terrasse

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer

Støtter under balkong fjernet i senere tid.

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Enkelte støtter 2 stk. under balkong er fjernet i senere tid, noe nedbrytning rekkverk/trevirke.

Rekkverk på balkong/terrasse er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Rust i ståldrager balkong fasade øst, noe nedbrytning i trevirke.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

15

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vindu terrasse/balkongdør + vindu soverom skiftet i 2021.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Totalvurdering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Skyvedør balkong (byggeåret) fra stue 1.etasje har til tider vært utett, noe strie å betjene.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Enkelte vinduer og dører har behov for justering.

16**YTTERVEGGER****TG-2**

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Fasadene ble overflatebehandlet

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Kommentarer

Utvendig murfasader har stedvis mindre sprekker/ riss.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Normal vedlikehold, normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

17**LOFT****TG-2**

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inispisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Ja

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Enkelte rørgjennomføring i yttertak (på loft) er ikke tilstrekkelig isolert rundt, dette kan føre til kondens. Det er kun lagt gulv på deler av loftsgulvet og oppbevaring utenfor dette området bør begrenses da tyngden vil trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Luftekanal på loft gjennomført mot yttertak anbefales isolert.

18

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

19

TAKKONSTRUKSJON

TG-2

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Takkonstruksjon Valmet tak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt? Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Luftekanal på loft mangler isolasjon.

Tiltak Ja

Kommentarer

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Ovennevnte forhold anbefales utbedret.

20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Enkelte mønespikler stikker ut, noe slitasje i toppbelegget. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Snøfangere mangler.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

21

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Stedvis noe skjevheter knirk/svikt gulv i kjeller, ved kjellerstue og soverom. Enkelte riss/sprekk i overflate vegg etasje skille ved trapp.

Totalvurdering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Slitt parkett stue 1.etasje vannskjolder parkett ved skyvedør mot balkong. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. TG-3- Riss/sprekk i flisefuger på kjøkken Bom i flis. gulv 1.etasje kjøkken må påregnes oppgradert. estimert kostnad kr.10.000-50.000.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Bom/riss/sprekk i fuger mellom fliser på gulvet på kjøkken, tyder på lite heft og bevegelse av gulv under fliser gulvet må påregnes oppgradert.

22

ILDSTED

TG-2

Type pipe Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiereven? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer

Ildsted har kort avstand til brennbart materiale.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Enkelte mindre riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Riss/sprekk i brannmur bak vedovn i underetasje. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og spreke.

23

KJØKKEN

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Warterguard etablert

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Totalvurdering av kjøkken

TG.2-3 Riss/sprekk i fuger mellom fliser på gulvet på kjøkken.

TG.1 Kjøkkeninnredning (Kvik-kjøkken)montert i 2013 ifølge eier, med hvite slette fronter og mørk benkeplate , normale bruks- og aldringsslitasje i overflater.

Tiltak Ja

Kommentarer

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Plantegning 1.etasje viser til et ekstra soverom i plan stue, den finnes ikke i dag. Byggetegning kjeller og garasje er ikke fremvist. Rominndeling etter dagens bruk, det er ikke kjent om evt. bruksendringer foreligger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Kommentarer

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe slitasje og småhakk i overflater. Rekkverk i terreng på eiendommen er ikke barnesikret og tilfredstiller ikke dagens krav i forskrift. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tiltak Ja

Kommentarer

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

28

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av elanlegget er oppgradert ifbm oppgradering våtrom osv.
Ny måler 2018.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ikke undersøkt

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Kommentarer

Det er ikke montert heldekkende skjerm foran innmat i sikringsskap.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon for anlegget i sin helhet, og får derfor TG 2.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vi anbefaler alltid el-takst i forbindelse med eierskifte. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

29

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

30

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom, fagfolk skal være brukt. Arbeid foretatt i 2021 anlegg rør i rør, i regi av rørlegger Torgersen AS.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert i kjeller

Er stoppekran funksjonstestet? Nei

Type Kobberrør, Plastrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Totalvurdering

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ledningsnett, normal ettersyn.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

31

VARMESENTRAL

TG-IU

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Kommentarer

Varmepumpe, peis 1.etasje , vedovn i kjeller og elektrisk varme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget? Sist service foretatt i 2022 ifølge eier.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Tilsynelatende normal stand, anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann

Tiltak Ja

Kommentarer

Jevnt servise, vedlikehold anbefales.

32

VARMTVANNSBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Bi-inngang/skifte rom

Årstall 1981

Størrelse 190 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Ja

Totalvurdering

Bereder er montert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. Bereder er over 20 år gammel. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/ over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Lekkasjesikring av rom og bereder anbefales etablert.

33

VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggear? Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk oppgradert ifbm våtrom

Totalvurdering

Mekanisk avtrekk fungerer men er noe underdimensjonert iht.dagens krav , ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes/oppgradert.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Servise avtale anbefales.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ventilasjonskanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Service avtale anbefales.

34

VASKEROM KJELLER

TG-3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rør i rør opplegg samleskap for vann plassert på vegg i vaskerom.

Beskrivelse av overflate

Vaskerom med belegg på gulv og pusset/malte overflater på vegg.
Utstyr: uttak vaskemaskin, utslagsvask.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Vinylbelegg på gulvet fra byggeåret generelt slitt, påregnes oppgradert pga. alder. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet, oppbrett av gulvbelegg mot vegg er ikke pusset i. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet til sluk.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.
Vaskeromrom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

TG-3

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. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Vaskerom av eldre dato usikker restlevetid på tettesjiktet. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Luftlommer/glipper i oppbrett mot vegg bak vinylbelegg, belegg har gått ut på dato, påregnelig med dårlig heft av underlaget.

Utbedringskostnader membran 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Rommet anbefales oppgradert. Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Normal bruksslitasje, deler av kobberør åpent anlegg er ikke isolert.

Utslagsvask fra byggeåret.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk på våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG-0

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Åpen anlegg montert ut på murt vegg (leca)

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men anbefales oppgradert på grunn av påviste forhold og alder.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

35

BAD 1.ETASJE

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2021, fagfolk skal være brukt.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Normale bruksslitasje overflater.
Noe mindre skjevheter i mosaikk fliser på gulvet i dusj rundt sluk.

Anbefalte tiltak overflater Ja**Kommentarer**

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-1**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.
Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Kommentarer

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen vesentlige avvik registreres.
Tg.1-2 Noen mindre glipper i silikonefuge overgang gulvet og vegg ved tørkestativ.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**Kommentarer**

Silikonefuger kan vurderes oppgradert/skiftet ut

TG-1**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Normal stand.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)

TG-0**FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja**Kommentarer**

Det kan vurderes å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**Kommentarer**

Baderom total renovert i 2021 av fagfolk Torgersen AS, garanti på 5 år fra byggeåret gjenvarer, dokumentasjon anbefales innhentet.

36**BAD KJELLER****TG-2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2**OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i overflater ca. 2013 ifølge eier.

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Noe misfarging vinylbelegg på gulvet det mest utsatte steder.
Tg.3 Estimert kostnad oppgradering av påpekte avvik kr.10.000- 20.000
- Riss/sprekke i sveiset skjøl vinylbelegg på gulvet.
- U-fagmessig avslutning overgang list bunn og våtromsplater ved servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Påpekte avvik kan vurderes utbedret, våtromsplater på vegg i berørt område må påregnes skiftet.

TG-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. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent

Kommentarer

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Riss/sprekke i sveiset skjøl vinylbelegg på gulvet utenfor dusj.
Klemring er ikke tilskrudd, avh. type sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet, oppgradering må påregnes.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Innredning fra 2013 ifølge eier normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk på våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG-0

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Beskriv

Bi-inngang/skifte rom.
Utstyr: bereder m/stoppekran

Totalvurdering

Gulv i rom bi-inngang/skifte rom med bereder og stoppekran er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Rommet mangler sluk, vinylbelegg på gulvet har ikke oppbrett mot vegg, det er ikke etablert lekkasjesikring av bereder og stoppekran. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Tiltak Ja**Kommentarer**

Oppgradering må påregnes.

Beskriv

Garasje oppført i ca. 1990 ifølge eier.
Støpt gulv og ringmur i betong.
Valmet tak i tre, tekket med betongtakstein.
Tre port og sidedør

Merknader.

TG.3 - Setning/sprekker i betonggulv ved port.

- Glippe mellom støpt dekke og grunnmur.
- Hulrom under dekke, ved inngang side dør.
- Vannmerke/nedbrytning garasje vinduer, saltutslag grunnmur underkant garasjevindu
- Nedbrytning trevirke dør/vindu.
- Deler av terreng foran port/garasje har seget

Totalvurdering**Merknader.**

TG.3 - begrunnes med at det er registrert setning/sprekker i betonggulv ved port.

Øvrige merknader.

- Glippe mellom støpt dekke og grunnmur.
- Hulrom under dekke, synlig ved grunnmur ved bi-inngang/side dør.
- Vannmerke/nedbrytning garasje vinduer, saltutslag grunnmur underkant garasjevindu
- Nedbrytning trevirke dør/vindu.
- Deler av terreng foran port/garasje har seget.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Tiltak Ja**Kommentarer**

Oppgradering må påregnes.
Påregnelig med noen påkostninger, oppgradering av betongdekke,.
Deler av konstruksjon støpt gulv må påregnes meisles/åpnet opp, anbefales undersøkt nærmere, tiltak vurderes deretter.
Kostnader kan påløpe.