

Daleveien 123

4517 MANDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1850

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

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.

TG-1

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.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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, 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/15960>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ut ifra alder vil det kun være ved behov om man ønsker å få en tørrere kjeller at dreneringen må påregnes skiftet. Ingen umiddelbar kostnad er påkrevd men kostnad er gitt etter krav for å vise anslått kostnad for utbedring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det observert et fuktig miljø i kjelleren grunnet svekket drenering som normalt ut ifra byggeår. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Stubbegolvets tak bør vurderes platet med vindsperre eller lignende for å minimere fukt luft mot 1 etasjen.

Anbefalte tiltak

Kjelleren må ha åpne mur/steinkonstruksjoner med god utlufting.

Vurder ventileringsbehovet da det er lite form for ventilert samt evt. vindtettplate/duk i tak. Kostnad er gitt dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

TG3 er gitt da det mot gavl nord-vest er det registrert stedvise råteskader i kledning. Videre har gavl sør-vest råte i bunnstokk samt synlig spor murr/borrebiller.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Museband mangler og samt det er noe utett overgang mellom bunnstokk/vegg.

Yttervegg gavl nord-øst er funnet i bra forfatning, har og etablert lufting/museband i bunn av kledning, men det mangler lufting i topp.

Anbefalte tiltak

Påviste råte skader må utbedres.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt tettere løsning i bunn mot bunnstokk, videre anbefales det å etablere musetetting bak kledning.

Ved nyere fasader må det påregnes råteskader i konstruksjonen og påpekt avvik ved gavl sør-vest bør utbedres.

For en ytterlige inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnader vil da kunne påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert stige for feier på taket eller snøfangere.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tillater det.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Som normalt i boligen grunnet dets høye alder registreres det større skjevheter (over 3cm) og stedvis knirk. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det bør påregnes tilsyn av pipen som er i bruk. Det er registrert manglende ubrennbareplate under feieluken, pipe er kledd imot, den ene pipen er blendet, avvik mot brennbart materiale feieluke m.m.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Kostnad er gitt kontroll. Ved utbedringer samt anlegning støl/keramikk rør i pipen vil det måtte påregnes en større kostnad.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Trapp til kjeller

Oppsummering

TG3 gis etter krav da det mangler rekkverk i trappen utover en håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet er av eldre dato og må påregnes totalrenovert for å tåle dagens krav.

Rommet har støpt gulv med smurt maling åp gulv, tapetsert vegger.

Innredet med dusjkabinett, vask med innredning, opplegg vaskemaskin, toalett. Elektrisk vifte.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2 gis da det er sprekker/hulrom under skiferstein samt løse skifer. Høyden på rekkverket er og for lavt etter dagens krav samt trappen mangler håndløper. Terrassen har noe skjevhet på dekket.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm samt utbedring av ovennevnte forhold må da og påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert spor av muselort samt det måles forhøyet fuktverdier på underbord i kott mot elven. Kottet over kjøkkendel mot byen har større fuktskader i overflater. Det måles ingen utslag på befarings.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekingen for stadfesting av tilstand og utbedringer bør påregnes på tekkingen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 gis da det mangler bortledning/utkast på nedløpene med fare for fuktpåkjønning mot mur.

Anbefalte tiltak

Etablering av utkast bør påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Ved omlegging tekking bør det påregnes noen skader i konstruksjon som vil måtte påregnes utbedret grunnet alder.

Se punkt takteking og loft for mer.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking har og nådd en alder som gjør at tettheten i tiden som kommer er usikker, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå, det er og registrert skader ved beslagsløsninger kilrenner/beslag.

Over ing. partiet er der og en svak løsning i kilrennen samt det er en del smuss i renner/beslag.

Videre er det registrert forhøyet målinger av fukt på undertaket inv. kott, det er og synlige spor av fuktskjolder på overflater i annet kott.

Taket er og luftet med eldre std. 11m sløyfer og 23 lekter som gjør at moseansamlinger vil måtte påregnes.

Taket med anlagt kvist har og en lav takvinkel og vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales og en utbedring/utskifting av beslagløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme men må påregnes i nærmere fremtid slik jeg ser det.

Kostnader vil kunne påkomme skulle det være aktive lekkasjer pr dags dato.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

TG2 gis da kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på fronter og skrog. Rør opplegget er og av eldre dato samt det registreres musefelle i skrog vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer til bruken men ut ifra alder bør en modernisering påregnes.

Trapp: Trapp til loft

Oppsummering

Trappen er etter alder funnet i normal stand og utførelse.

TG2 er gitt da det mangler håndløper langs vegg samt rekkverket er for lavt i henhold dagens krav på 90cm. Videre er trappen noe smal og bratt som normalt ut ifra alder.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert samt heving av rekkverk til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakk er og ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier opplyser om kloakkpumpe til nettet felles med naboeiendommen.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert under trapp i gang/bislag. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke påvist vider avvik på befaring men det er ikke utført tilsyn de siste 5 år og TG2 settes herav da deler av anlegget er av eldre dato.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis et eldre elanlegg. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppeventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Bo deg inn og vurder behovet for etablering av klaffventiler i yttervegger da boligens alder tilsier at isoleringen er liten.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke registrert tilgang til evt. krypkjeller.
Det er kun deler av kjelleren som er vurdert. Se rom under terreng for mer.

Varmesentral: Oljetank

Oppsummering

Det er ukjent om det er anlagt oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Ved etablert oljetank må denne påregnes sanert/fjernet.

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden loftsetasjen er fra ca . 1,82m til 1,98m. Loftet er etter dagens bruk ikke godkjent til varig opphold, men ut ifra alder, manglende tegninger samt da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.

Rømning på loft er for øvrig ivaretatt ved at vinduer på loftet er utført med løs midtpost.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere i boligen ut ifra befaring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2024

Rapportdato
28.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Giga Fargehuset AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland
Firma: Lindesnes Takst AS
Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal

Telefon: +4799276076
Epost: kristian@lindesnestakst.no



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besikket, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Båthuset og garasjen er kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand må påregnes.

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Daleveien 123, 4517 Mandal

Kommunenr: 4205 Gårdsnr: 50 Bruksnr: 3 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1850 - Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, muren er pusset/slemmet. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger, veggfasader har liggende kledning. Taket er utført som saltak av bukker og åser med tegltakstein som taktekkning. Isoleringen er av eldre dato og flere plasser lite isolert som normalt, boligen vil ikke kunne karakteriseres som en moderne bolig herav. Innvendige overflater består for det meste av gulvbord, tepper og støp gulver. Vegger hovedsakelig panelte eller malt, takene er utført med panel og malt med bjelker. Takhøyden varierer og er i 1 etasje ca. fra 1,88m til 2m. Loftsetasjen fra ca. 1,82m til 1,98m.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre sjarmerende enebolig beliggende attraktivt til ved Buøya i Mandal. Tomten er romslig med muligheter for utvikling og den grenser ned til elven hvor det og medfølger båthus. Området tilbyr nærhet til skole, turområder, Mandal sentrum samt kollektivtransport b.l.a.

Boligen har ukjent opprinnelse men vurderes oppført på 1800 tallet en gang. Det er i fjor og i år blitt utført en del moderniseringer på overflater som nye vinduer/ytterdører, malerarbeider, kledning stedvis, renner/nedløp, inv. overflater malt, nye tepper, 80% av elektro fornyet m.m. De nyeste overflatene på boligen fremstår i bra stand, de eldre overflatene har en del slitasje/elde etter alder og man vil måtte påregne stedvise moderniseringer. Boligen med sitt sjarmerende uttrykk har normale skjevheter på gulver, er lite isolert samt har lave takhøyder som må forventes ut ifra boligens opprinnelige alder. Det meste av loftsetasjen har takhøyde som ikke er målbart, men grunnet alder vurderes rommene til godkjent selv om arealet ikke er medregnet etter dagens krav. Her finner man 4 soverom og loftsgang.

Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Drenering og rom under terreng med normalt avvik.

- Kledning/yttervegger med avvik.
- Det mangler stigeledd til feier samt snøfangere etter krav.
- Etasjeskillet har normale skjøyheter.
- Branntilsyn bør utføres.
- Trapp til kjeller med normalt avvik.
- Badet må påregnes renoveret for å tåle dagens bruk.

TG2:

- Terrasse med avvik.
- Loft, taktekking og dets konstruksjon samt renner har avvik. Det har og vært stedvise lekkasjer på tak tidligere og ny tekking bør påregnes i fremtiden.
- Kjøkken og trapp til loft med avvik.
- VVS og EL-anlegg samt vvs bereder grunnet alder og krav.
- Ventilering utover åpning av vinduer mangler i boligen som normalt.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig og solrik tomt med potensiale for utvikling.
- Garasje og båthus medfølger. Disse bygningene er ikke tilstandsvurdert men det må påregnes vedlikehold/renovering.
- Oppvarming med vedovn og to varmepumper fra 2022/23.
- Attraktiv beliggenhet.
- Mye av overflatene er modernisert.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail. Lykke til på visning!

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023/2024	- Gavl mot nord-øst skiftet kledning. - Byttet de fleste vinduer samt begge ytterdører. - Ny varmepumpe på loft. - Skiftet de fleste takrenner/nedløp på boligen. - Pusset/slemmet grunnmur. - 80% av det elektriske renovert/modernisert. - Malt boligens kledning med 2 strøk. - Malt en del overflater samt skiftet tepper loft. Eier opplyser.	Nei
2022	- Varmepumpe 1 etasje satt inn. Eier opplyser.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	65	65	0	0	6
Garasje	24	0	24	0	0
Båthus	54	0	54	0	0
Totalt m²	143	65	78	0	6

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	65	65	0	0	6
Loftsetasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	65	65	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	16	0	16
Loftsetasje	43	0	43
Totalt m²	59	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Entre, stue, tv-stue, kjøkken, trappegang, gang/bislag og bad.	
Totalt m²	65	65	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Båthus	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Kommentar til arealberegning

Trappehullet er medregnet arealet.

Det meste av loftsetasjen og kjelleren har ikke målbart areal etter dagens krav/regler pga lav takhøyde. Kjelleren og loftsetasjen er herav betegnet som GUA.

Loftsetasjen har for øvrig 4 soverom og lofts gang, godkjent rømningsveier ved rømningsvinduer anlagt. Ut ifra alder på boligen samt at det ikke er foretatt endringer av rommene på loft, vil rommene vurderes som godkjent, men arealet er ikke medregnet i rapport grunnet dagens krav. Se punkt lovligheter for mer.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Båthuset har plass til to båter, åpninger er henholdsvis: 2,73x8,10m / 2,82x8,10m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av eldre steinmurer,	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng" Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ut ifra alder vil det kun være ved behov om man ønsker å få en tørrere kjeller at dreneringen må påregnes skiftet. Ingen umiddelbar kostnad er påkrevd men kostnad er gitt etter krav for å vise anslått kostnad for utbedring.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Eldre støpt steinmur som er pusset/slemmet. Baderomsdel vil kunne tenkes i eldre støp.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Muren er slemmet i nyere tid og fremstår i bra stand.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er ikke registrert tilgang til evt. kryp kjeller.
Det er kun deler av kjelleren som er vurdert. Se rom under terreng for mer.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det observert et fuktig miljø i kjelleren grunnet svekket drenering som normalt ut ifra byggeår.
Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.
Stubbegolvets tak bør vurderes platet med vindsperre eller lignende for å minimere fukt luft mot 1 etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren må ha åpne mur/steinkonstruksjoner med god utlufting.
Vurder ventileringsbehovet da det er lite form for ventilertak samt evt. vindtettplate/duk i tak. Kostnad er gitt dette.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.5 Balkong, terrasse, platting**

Type

Terrasse

Det er etablert en terrasse opp mot ing. partiet med skiferstein og terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2 gis da det er sprekker/hulrom under skiferstein samt løse skifer. Høyden på rekkverket er og for lavt etter dagens krav samt trappen mangler håndløper. Terrassen har noe skjevhet på dekket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm samt utbedring av ovennevnte forhold må da og påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2 lags glass. Innerdører 1/3 speils.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer er skiftet i 2023. Ett vindu fra 2012 på loft og ett eldre ved bad fra 1996 samt kjeller. Ytterdører fra 2023. Innerdører er malt opp, noen er skiftet i nyere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer/dører er funnet i bra stand. Par plasser tar dører imot karm og må justeres. De eldre vinduer fra 90 tallet må påregnes skiftet på sikt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av fasader er det blitt byttet noen bord. Gavl nord-øst er skiftet i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>TG3 er gitt da det mot gavl nord-vest er det registrert stedvise råteskader i kledning. Videre har gavl sør-vest råte i bunnstokk samt synlig spor murr/borrebill.</p> <p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Museband mangler og samt det er noe utett overgang mellom bunnstokk/vegg.</p> <p>Yttervegg gavl nord-øst er funnet i bra forfatning, har og etablert lufting/museband i bunn av kledning, men det mangler lufting i topp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påviste råte skader må utbedres.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt tettere løsning i bunn mot bunnstokk, videre anbefales det å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Ved nyere fasader må det påregnes råteskader i konstruksjonen og påpekt avvik ved gavl sør-vest bør utbedres.</p> <p>For en ytterlige inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnader vil da kunne påløpe.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med bukker og åstak. Det er kun to kott som er besiktiget da flere var skrudd igjen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Det er registrert spor av muselort samt det måles forhøyet fuktverdier på underbord i kott mot elven.
Kottet over kjøkkendel mot byen har større fuktskader i overflater. Det måles ingen utslag på befarings.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekkingen for stadfesting av tilstand og utbedringer bør påregnes på tekkingen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
En del renner/nedløp er byttet i 2023.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

TG2 gis da det mangler bortledning/utkast på nedløpene med fare for fuktpåkjøring mot mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av utkast bør påregnes.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er utført med bukker og åser. Undertak av under/overbord.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved omlegging tekking bør det påregnes noen skader i konstruksjon som vil måtte påregnes utbedret grunnet alder.

Se punkt taktekking og loft for mer.

6.11 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder, men det er gjort forskjellige arbeider opp igjennom grunnet lekkasjer samt det er nyere teglstein. Det kan tenkes en del rundt 1980/1990 tallet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekking har og nådd en alder som gjør at tettheten i tiden som kommer er usikker, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå, det er og registrert skader ved beslagsløsninger kilrenner/beslag.

Over ing. partiet er der og en svak løsning i kilrennen samt det er en del smuss i renner/beslag. Videre er det registrert forhøyet målinger av fukt på undertaket inv. kott, det er og synlige spor av fukt skjolder på overflater i annet kott.

Taket er og luftet med eldre std. 11m sløyfer og 23 lekter som gjør at moseansamlinger vil måtte påregnes.

Taket med anlagt kvist har og en lav takvinkel og vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales og en utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme men må påregnes i nærmere fremtid slik jeg ser det.

Kostnader vil kunne påkomme skulle det være aktive lekkasjer pr dags dato.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert stige for feier på taket eller snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfangere må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tillater det.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Som normalt i boligen grunnet dets høye alder registreres det større skjevheter (over 3cm) og stedvis knirk. TG3 er gitt dagens krav for planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er to teglpiper i boligen hvorav den ene er blendet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn plassert i stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>Det bør påregnes tilsyn av pipen som er i bruk. Det er registrert manglende ubrennbareplate under feieluken, pipe er kledd imot, den ene pipen er blendet, avvik mot brennbar materiale feieluke m.m.</p> <p>Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Kostnad er gitt kontroll. Ved utbedringer samt anlegning støl/keramikk rør i pipen vil det måtte påregnes en større kostnad.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkenet med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.</p> <p>TG2 gis da kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på fronter og skrog. Rør opplegget er og av eldre dato samt det registreres musefelle i skrog vask.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Kjøkkenet fungerer til bruken men ut ifra alder bør en modernisering påregnes.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Mekanisk vifte etablert over stekesonen. Viften er ny.</p>	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Det foreligger ikke tegninger på boligen grunnet dets eldre alder. Dette er normalt og da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.</p> <p>Det opplyses fra kommunen at: `` Eiendommen er etablert ved skylddeling 07.01.1881 og 25.01.1962, og det foreligger ikke målebrev. Ta kontakt med Statens kartverk om kopi av skylddelingspapirer for eiendommen.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen og dets øvrige bygninger er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Takhøyden loftsetasjen er fra ca . 1,82m til 1,98m. Loftet er etter dagens bruk ikke godkjent til varig opphold, men ut ifra alder, manglende tegninger samt da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.</p> <p>Rømning på loft er for øvrig ivaretatt ved at vinduer på loftet er utført med løs midtpost.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
<p>Det mangler røykvarslere i boligen ut ifra befarings.</p>	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Trapp til loft

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er etter alder funnet i normal stand og utførelse.
TG2 er gitt da det mangler håndløper langs vegg samt rekkverket er for lavt i henhold dagens krav på 90cm. Videre er trappen noe smal og bratt som normalt ut ifra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert samt heving av rekkverk til dagens krav.

6.18 Trapp: Trapp til kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket støpt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

TG3 gis etter krav da det mangler rekkverk i trappen utover en håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Variierende opplegg med plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mindre deler skiftet i plast, ukjent alder.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Kloakk er og ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier opplyser om kloakkpumpe til nettet felles med naboeiendommen.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder, men er av eldre dato.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert under trapp i gang/bislag.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at rundt 80% av anlegget er renovert i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke påvist vider avvik på befaring men det er ikke utført tilsyn de siste 5 år og TG2 settes herav da deler av anlegget er av eldre dato.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis et eldre elanlegg. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
2 varmpumper installert i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023 ny varmpumpe loft. 2022 ny varmpumpe 1 etg.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke relevant nyere pumper.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Pumpene har ingen videre avvik. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmesentral: Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Det er ukjent om det er anlagt oljetank på eiendommen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved etablert oljetank må denne påregnes sanert/fjernet.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Gang/bislag
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2007

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2 er gitt etter krav da bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppeventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilering med åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bo deg inn og vurder behovet for etablering av klaffventiler i yttervegger da boligens alder tilsier at isoleringen er liten.	

6.26 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er av eldre dato og må påregnes totalrenovert for å tåle dagens krav.	
Rommet har støpt gulv med smurt maling åp gulv, tapetsert vegger. Innredet med dusjkabinett, vask med innredning, opplegg vaskemaskin, toalett. Elektrisk vifte.	

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasjen blir kun enkelt beskrevet, avvik tilstand vil kunne forekomme og tilstandsgrad blir ikke satt.

Enkelt oppført med støpt dekke, stående/liggende kledning. Eternitt plater på taket. Port.

Det er blitt utført noen moderniseringer med ny kledning stedvis, ellers materiell av eldre dato. Det vil måtte påregnes noe vedlikeholdsarbeider på garasjens flater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

6.28 Øvrig: Båthus

Beskrivelse

Båthuset er kun enkelt beskrevet, avvik tilstand vil forekomme og tilstandsgrad blir ikke gitt.

Enkelt oppført eldre båthus med støpt murer, videre i trekonstruksjon, plater på tak. Ut ifra visuelt bør det påregnes en total renovering av båthuset grunnet svikt og deformasjoner i bygningen.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant