

Yndesdalsvegen 734 5986 HOSTELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1900

BRA: 134 m²

BRA-i: 134 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

3

TG-3

15

TG-IU

0

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, tilleggssbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/34460>

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.

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/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer i kjellergulv. Flere steder råteskadete materialer.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til ytterligere fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ikke montert takrenner eller nedløp, noe som også bidrar til økt fuktpress på grunnmur på oppsiden av huset.

Anbefalte tiltak

Grunnmur bør fuktsikres og takvann bør ledes bort fra bygningskroppen. Drenering har svekket funksjon.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er råteskader i gulvet som er et oppforet tregulv.

Anbefalte tiltak

Råteskadet gulv bør utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Flere vinduer er sprukket, knust. Alle vinduer er råteskadet og bør påregnes utskifting.

Anbefalte tiltak

Skal hytten renoveres bør vinduer byttes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling. Vridning på yttervegger.
Bunnsvill stedvis råtnet bort.

Det registreres store råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjon. Deler av kledning har falt av.

Anbefalte tiltak

Begge gavlveggene bør rives og gjenoppbygges. Bunnsvill er dels råtnet bort og øvrige konstruksjoner er vesentlig slitt. Deler av kledning har falt ned. Bakvegg og frontvegg bør også byttes og/ eller repareres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist flere lekkasjer i yttertaket. Noe råteskader i takkonstruksjonen. Mugg og sopp på det ene soverommet i skråtak. Her er det aktiv lekkasje.

Loftet synes å være uisolert, derav er lufting ivaretatt.

Anbefalte tiltak

Lekkasjer må tettes, råteskadete materialer byttes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke montert renner og nedløp på boligen.

Anbefalte tiltak

Renner og nedløp anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Dette kan skyldes elde/ byggemåte men også råde/ sig/ setning.

Anbefalte tiltak

Råteskadete materialer bør byttes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Eldre bly rundt pipe.

Det lekker flere steder på taket. 1 skiferstein mangler.

Anbefalte tiltak

Grunnet flere lekkasjer og råteskader bør yttertaket omlegges i sin helhet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger ikke montert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør monteres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er svikt og råte i oppforet tregulv i kjeller.

Etasjeskille mellom øvrige etasjer har store skjevheter. Ca 5 cm retningsavvik i stue, og ca 3 cm i kjøkken. I 2 etasje er det målt ca 4 cm i gang og ca 3 cm på soverom.

Anbefalte tiltak

Gulvene bør avrettes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

I 2. etasje er hele pipen innkledd. Dette er ikke lovlig og må utbedres.

Anbefalte tiltak

Der pipe er innkledd må det åpnes opp slik at pipen kan inspiseres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk bør etableres.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Kjeller er uisolert. Det er ikke isolerte vannrør. TG3 grunnet frakoblet, alder, og ikke isolert.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør kontrolleres, eventuelt skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder defekt.

Anbefalte tiltak

Ny bereder må monteres.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noe riss og sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om gavivegger skal utbedres vil det falle seg naturlig å støpe krone på grunnmur både for å låse denne og for å få et godt fundament til ny bunnsvill.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Enkel eldre innredning med folierte malte fronter. Heltre benkeplater.
Bruksslitasje på kjøkkeninnredning. Hvitevarer som komfyr og kjøleskap ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

I forbindelse med oppgradering av boligen vil det falle seg naturlig å modernisere kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Eldre anlegg uten jordfeilsbryter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales el-sjekk av eldre anlegg. Jordfeilsvern bør monteres.

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Kvamsdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Sturla Kvamsdal/ sønn**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen** Telefon: **90717000**
Firma: **Amundsen Taksering** Epost: **jarleifen@gmail.com**
Adresse: **Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend**

Informasjon om boligen

Adresse: **Yndesdalsvegen 734, 5986 Hosteland**

Kommunenr:	4634	Gårdsnr:	11	Bruksnr:	4	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1900 - Byggeår er ca og kan avvike.						
Boligtype:	Bolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført sent 1800- tallet / tidlig 1900- tallet og er senere tilbygget. Eiendommen har vært i familieeie siden den ble etablert. Eiendommen er preget av lite bruk i senere år. Låve er dels kollapset og uthus er revet. Boligen er omgjort i matrikkel til fristidsbolig.

Boligen er i dårlig forfatning.

Her er flere pågående lekkasjer i yttertak, store råteskader i bunnsviller og øvrige konstruksjoner. Deler av kledning har falt av, flere vinduer er knust. Alle vinduer har råteskader.

Det må påregnes omfattende renoveringsarbeider både når det gjelder fasader, bæring, vinduer, tak, drenering etc.

Til eiendommen er det oppført en taubane som letter frakting fra bil til eiendommen vesentlig. Taubane starter et stykke over vei. Taubane har ikke vært i bruk på mange år, og en oppgradering må påregnes. Den fungerer ikke idag.

Brønn på eiendommen bør tømmes/ renses før den tas i bruk.

Det er parkering nedenfor hytten til ca 2-3 biler.

Det er spor etter mus i de fleste rom.

Låve bør sikres. Dette ved å rive den komplett eller å bygge den opp igjen.

Under de forskjellige konstruksjonene settes det en karakter/ TG.

Der det er gitt TG3 settes også en utbedringskostnad basert på enkelt estimat. Disse summene enkeltvis kan bli lavere om det utføres flere prosesser samtidig, eksempelvis kledning, tak, vinduer. Tilkomsten til eiendommen gjør at renoverings- og bygningsarbeider sannsynlig er hensiktsmessig å utføre ved materialleveranse med helikopter.

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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
2. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	35	35	0	0	0
Totalt m²	134	134	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	53	52	1
2. etasje	50	47	3
Totalt m²	103	99	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre/ gang/ trapp ca 10 kvm Kjøkken ca 7,2 kvm Spisestue ca 15,3 kvm Stue ca 20 kvm Rom under trapp hvor toalett er montert, ca 1 kvm med lavt takhøyde, beskrevet i areal under ALH.	
2. etasje	47	47	0	Gang ca 13 kvm Soverom 1, ca 5,1 kvm Soverom 2, ca 13,7 kvm Soverom 3, ca 8,6 kvm Soverom 4, ca 6,8 kvm	
Kjeller	35	0	35		Kjellerrom.
Totalt m²	134	99	35		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i stablet naturstein, stedvis noe puss/ murt.	
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/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer i kjellergulv. Flere steder råteskadete materialer. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til ytterligere fuktskade i boligen Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ikke montert takrenner eller nedløp, noe som også bidrar til økt fuktpress på grunnmur på oppsiden av huset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmur bør fuktsikres og takvann bør ledes bort fra bygningskroppen. Drenering har svekket funksjon.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med naturstein. Fundamentering er ukjent.	

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Natursteinsmur, dels murt med sement.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Noe riss og sprekker i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om gavlvegger skal utbedres vil det falle seg naturlig å støpe krone på grunnmur både for å låse denne og for å få et godt fundament til ny bunnsvill.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller med del tilbakefylt terreng på oppsiden og dels på sidene.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er råteskader i gulvet som er et oppforet tregulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet gulv bør utbedres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med enkelt glass montert i trekarmer. Ytterdør med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
I hovedsak opprinnelige vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Flere vinduer er sprukket, knust. Alle vinduer er råteskadet og bør påregnes utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal hytten renoveres bør vinduer byttes.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.5 Yttervegger



Råteskadet og dels manglende kledning.



Råteskadet og dels manglende kledning.

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med opprinnelig laft som senere er utlektet og med enkeltfalslet kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger er utlektet, påmontert papp, og fått kledning.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Vegger har synlig skjevhet/ helling. Vridning på yttervegger. Bunnsvill stedvis råtnet bort.	
Det registreres store råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjon. Deler av kledning har falt av.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Begge gavlveggene bør rives og gjenoppbygges. Bunnsvill er dels råtnet bort og øvrige konstruksjoner er vesentlig slitt. Deler av kledning har falt ned. Bakvegg og frontvegg bør også byttes og/ eller repareres.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er dels mulig å inspisere takkonstruksjonen via loftsluke. Her ser man tegn på tidligere lekkasjer og aktive lekkasjer.	
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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
Det er påvist flere lekkasjer i yttertaket. Noe råteskader i takkonstruksjonen. Mugg og sopp på det ene soverommet i skråtak. Her er det aktiv lekkasje. Loftet synes å være uisolert, derav er lufting ivarettatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjer må tettes, råteskadete materialer byttes.	
Utbedringskostnader	
Over 300 000	

6.7 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Det er ikke montert renner og nedløp på boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner og nedløp anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med skifertekking.	

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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Dette kan skyldes elde/ byggemåte men også råte/ sig/ setning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadete materialer bør byttes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Taktekking



Omlagt skifer. 1 stein mangler.

Type teking	Skiferstein
Yttertaket er tekket med skifer. For ca 30 år siden ble skifer omlagt uten at det er kjent hva som ble gjort med underlaget. Omlegging ble utført da det lekket flere steder.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omlegging av skifer. Ikke byttet lekter og papp.	
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 tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
Eldre bly rundt pipe. Det lekker flere steder på taket. 1 skiferstein mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet flere lekkasjer og råteskader bør yttertaket omlegges i sin helhet.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.10 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfanger ikke montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør monteres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet
Trebjelkelag i etasjeskillere. Oppforet tregulv i kjeller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det er svikt og råte i oppforet tregulv i kjeller. Etasjeskille mellom øvrige etasjer har store skjevheter. Ca 5 cm retningsavvik i stue, og ca 3 cm i kjøkken. I 2 etasje er det målt ca 4 cm i gang og ca 3 cm på soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvene bør avrettes.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglpipes med tilknyttet ved/ koksovn i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
I 2. etasje er hele pipen innkledd. Dette er ikke lovlig og må utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Der pipe er innkledd må det åpnes opp slik at pipen kan inspiseres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 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
Enkel eldre innredning med folierte malte fronter. Heltre benkeplater. Bruksslitasje på kjøkkeninnredning. Hvitevarer som komfyr og kjøleskap ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
I forbindelse med oppgradering av boligen vil det falle seg naturlig å modernisere kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Avtrekk bør etableres.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk bør etableres.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggetegninger ikke innhentet.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp mellom hovedetasjene.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløp i plast som fører gråvann fra kjøkkenvask til terreng.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløp etablert når kjøkken ble montert.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør i plast ført til terreng.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør til vask på kjøkken. Vannpumpe er ikke montert, men er kjøpt inn og står i kjeller. Slange fra brønn til kjeller er montert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørøpplagg i Presol. Ikke tilknyttet, derav ikke funksjonstestet.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Kjeller er uisolert. Det er ikke isolerte vannrør. TG3 grunnet frakoblet, alder, og ikke isolert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør kontrolleres, eventuelt skiftes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
8 kurser med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatsikringer er byttet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
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
Eldre anlegg uten jordfeilsbryter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales el-sjekk av eldre anlegg. Jordfeilsvern bør monteres.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Oppvarmet av vedovn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det tas ikke service på denne typen anlegg.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder defekt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ny bereder må monteres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via lufting ved vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen vesentlig bedre ivaretatt enn utvendig. Det er likevel et eldre preg på overflater. I 2. etasje er det skadete himlinger som følge av eldre uttørkede lekkasjer. Det lekker i taket idag, noe som preger himling blant annet på soverom. Også i yttervegg er det mugg og skade etter lekkasje.

Gulvene har alminnelig slitasje, alder og vedlikeholdsgrad tatt i betraktning. Normalt sett vil overflater bli oppgradert ved eierskifte.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant