

Toftarøyvegen 590 5379 STEINSLAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1800

BRA: 156 m²

BRA-i: 156 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

3

TG-3

18

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, 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 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/27737>

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

Drenering fra byggeår som har overskredet sin forventede levetid.

Anbefalte tiltak

Drenering har overskredet sin forventede levetid og bør utbedres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er omfattende fukt i kjeller/ rom under terreng. Dette skyldes også store lekkasjer da deler av yttertaket mangler.

Anbefalte tiltak

Kjeller med mye vann/ fuktighet vil naturlig tørke noe opp om taket tettes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Alle vinduer og dører er defekt.

Anbefalte tiltak

Alle vinduer og dører må byttes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledning har stedvis falt av sammen med at deler av yttervegg har rast ut. Øvrig kledning er omfattende råteskadet.

Anbefalte tiltak

Trekonstruksjoner og kledning må byttes, sannsynligvis i sin helhet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av taket har kollapse og det renner mye vann inn gjennom taket. Hele kjøkkenet har rast ut, så her er det ikke takkonstruksjon i det hele tatt.

Anbefalte tiltak

Yttertaket må skiftes i sin helhet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Manglende renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Renner bør monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Deler av takkonstruksjonen har kollapset. Resten har vesentlige råteskader.

Anbefalte tiltak

Her må nok hele takkonstruksjonen byttes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har svært begrenset funksjon, også fordi deler av taket har kollapset.

Anbefalte tiltak

Tekking må byttes når takkonstruksjonen er komplettert.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Trebjelkelag med omfattende skader.

Anbefalte tiltak

Nytt bjelkelag.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe skjev og vesentlig slitt. Bør byttes.

Anbefalte tiltak

Bytte pipe.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Fuktskadet trapp.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Trapp bør sikres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør bør kontrolleres før bruk. Komplettering bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Kontroll og reparasjon.
Septikk ikke kontrollert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør ikke kontrollert da det ikke var vann i huset på befaringsdag.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør byttes når huset settes i stand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Inntakssikring og sikringsskap er byttet. Utover dette er det meste av elektrisk installasjon revet.

Anbefalte tiltak

Utover skap og inntak må det meste av installasjon byttes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmesentral

Oppsummering

Ildsteder og piper i dårlig forfatning. Funksjon på varmepumpe er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Piper og ildsteder bør kontrolleres. Varmepumpe bør sjekkes om fungerer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Naust

Oppsummering

Vesentlig slitt nøst med lekkasjer, skjevheter og råteskader.

Anbefalte tiltak

Sett fra et økonomisk perspektiv vil det sannsynlig være rimeligere å rive/ gjenoppbygge nøstet. Alternativt blir det en omfattende jobb å restaurere konstruksjoner. Riving krever godkjenning fra kommunen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Aneks

Oppsummering

Anekset er falleferdig og dårlig sikret. Det anbefales riving og eventuell gjenoppbygging. Ved riving må det søkes til kommunen.

Anbefalte tiltak

Sikring eller riving bør vurderes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Låve

Oppsummering

Låve med omfattende råteskader og slitasje. Lekkasje i tak.

Anbefalte tiltak

Omfattende arbeider må påregnes for å sette låve i alminnelig god stand.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur bør sikres. Sannsynlig vil denne bli byttet om huset skal settes i stand.

Anbefalte tiltak

Setninger i grunnmur gjør at det anbefales å bytte grunnmur ved oppgradering av huset. Det er ikke dampsperre i gulvet på eldre boliger, så gulvet bør også byttes.

Støttemur

Oppsummering

Skjevheter og utrasinger på murer.

Anbefalte tiltak

Murer bør sikres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder ikke funksjonstetet.

Anbefalte tiltak

Bereder bør funksjonstestes.

Lovlighet

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

Det er ikke røykvarslere eller slukkeutstyr i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
13.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Henriette Kalgraff
Navn: Torbjørn Aasheim

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Jarleif Amundsen
Firma: Amundsen Taksering
Adresse: Grimstadveien 102, 5252
Søreidgrend

Telefon: 90717000
Epost: jarleifen@gmail.com

Informasjon om boligen

Adresse: Toftarøyvegen 590, 5379 Steinsland

Kommunenr: 4626 Gårdsnr: 117 Bruksnr: 5 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1800 - Ukjent byggeår, men det antas at byggene er oppført i perioden 1800- 1900

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen består av enebolig, aneks, og låve. Ved sjøen ligger det stort nøst med opparbeidet dypvannskai. Alle bygninger på eiendommen er i dårlig forfatning og kan ikke nyttes før det er utført omfattende arbeid.

Hovedhuset har flere lekkasjer, kjøkkenet er rast ut, og bygget fremstår som falleferdig.

Anekset har stort hull i taket, og deler av konstruksjonen har kollapset. Provisoriske støtter holder oppe deler av huset.

Det er vanskelig å se for seg at noe i bolighusene kan reddes.

Låven er også i dårlig forfatning. Her er lekkasjer i tak, råteskader i trekonstruksjoner og forvitrete betongkonstruksjoner med rustsprengt betong, blant annet på tilkomstbro.

Nøstet er også slitt og har råteskader. Yttertaket er dekket av presenning for å holde vann ute.

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)
Hovedbygg	156	156	0	0	0
Aneks	53	53	0	0	0
Nøst	117	117	0	0	0
Låve	165	165	0	0	0
Totalt m²	491	491	0	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
Kjeller	17	17	0	0	0
Totalt m²	156	156	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	66	60	6
Kjeller	47	17	30
Totalt m²	113	77	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Uinnredete rom.	Kott med areal beskrevet under ALH.
1. etasje	79	79	0	I utgangspunktet har her vært innredet med stuer, bad, flere soverom og bad.	
Kjeller	17	0	17		Boder og kjeller.
Totalt m²	156	139	17		

Bygning: Aneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37	0	0	0
2. etasje	16	16	0	0	0
Totalt m²	53	53	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	37	0		
2. etasje	56	56	0		
Totalt m²	93	93	0		

Bygning: Nøst

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	117	0	0	0
Totalt m²	117	117	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	0	117		Naustrom.
Totalt m²	117	0	117		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	0
2. etasje	65	65	0	0	0
Totalt m²	165	165	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	0	100		Låve.
Totalt m²	100	0	100		

Kommentar til arealberegning

Areal er dels hentet fra tidligere takst, dels målt på stedet. Ikke alle areal er oppmålt på stedet da deler av bygning er kollapset eller mangelfullt sikret, derav ikke forsvarlig tilkomst. Areal kan avvike.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i Naturstein med betong. Skader på grunnmur. Drenering antatt fra byggeår. Fukt i kjeller.	
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
Drenering fra byggeår som har overskredet sin forventede levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering har overskredet sin forventede levetid og bør utbedres.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Grunnmur i naturstein med betong. Betonggulv støpt direkte mot grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ikke kjent hvordan boligen er fundamentert.	
Type grunnmur i kjeller	Annet
Naturstein med betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmur bør sikres. Sannsynlig vil denne bli byttet om huset skal settes i stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Setninger i grunnmur gjør at det anbefales å bytte grunnmur ved oppgradering av huset. Det er ikke dampsperre i gulvet på eldre boliger, så gulvet bør også byttes.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Endel natursteinsmurer på eiendommen. Disse er håndstabet antatt rundt byggeår, altså ca 200 år siden. Naturlig noe setninger og utrasinger på disse.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Skjevheter og utrasinger på murer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Murer bør sikres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Uinnredet kjeller med opprinnelige boder.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

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

Det er omfattende fukt i kjeller/ rom under terreng. Dette skyldes også store lekkasjer da deler av yttertaket mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller med mye vann/ fuktighet vil naturlig tørke noe opp om taket tettes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører av eldre dato. Alle vinduer og dører er defekt og må byttes.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, 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
Alle vinduer og dører er defekt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alle vinduer og dører må byttes.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Kledning har stedvis falt av sammen med at deler av yttervegg har rast ut. Øvrig kledning er omfattende råteskadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trekonstruksjoner og kledning må byttes, sannsynligvis i sin helhet.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet med flere rom. Her er det omfattende skader etter fukt og dels kollapsede konstruksjoner.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Deler av taket har kollapse og det renner mye vann inn gjennom taket. Hele kjøkkenet har rast ut, så her er det ikke takkonstruksjon i det hele tatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Yttertaket må skiftes i sin helhet.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Annet
Renner ikke montert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Manglende renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner bør monteres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Flere hull og lekkasjer i yttertak.

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med takpanner som antas å være fra byggeår. Sutaksbord.	
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-3
Deler av takkonstruksjonen har kollapset. Resten har vesentlige råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Her må nok hele takkonstruksjonen byttes.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.10 Takteking

Type teking	Skiferstein, Takstein
Takpanner og skifer av eldre dato. Mange lekkasjer.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
Tekkingen har svært begrenset funksjon, også fordi deler av taket har kollapset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekking må byttes når takkonstruksjonen er komplettert.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med vesentlige retningsavvik og skader.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Trebjelkelag med omfattende skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nytt bjelkelag.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Opprinnelig teglpipe i huset.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Pipe skjev og vesentlig slitt. Bør byttes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte pipe.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke tegninger på huset.	
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
Antatt oppført som enebolig.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det er ikke røykvarslere eller slukkeutstyr i boligen.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Eldre/ opprinnelig trapp i boligen. Denne har dels kollapset.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Fuktskadet trapp. Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp bør sikres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Avløpsrør i støpejern og plast. Ifølge kommunen er eiendommen tilknyttet septikktank. Denne er ikke påvist eller kontrollert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Avløpsrør bør kontrolleres før bruk. Komplettering bør påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll og reparasjon. Septikk ikke kontrollert.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i kobberutførelse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør ikke kontrollert da det ikke var vann i huset på befaringsdag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør byttes når huset settes i stand.	

6.17 Elektrisk



Sikringsskap i 2. etasje av nyere dato.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

9 kurser med jordfeilsautomatsikringer, overspenningsvern og hovedsikring 3x50 Ampere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Byttet sikringsskap og inntakssikring.

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?

Ja

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

Ja

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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-3

Inntakssikring og sikringsskap er byttet. Utover dette er det meste av elektrisk installasjon revet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utover skap og inntak må det meste av installasjon byttes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.18 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn og kamin tilknyttet piper. Luft/ luft varmepumpe montert. Alder, tilstand og funksjon er ukjent.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Ikke kjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Ildsteder og piper i dårlig forfatning. Funksjon på varmpumpe er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Piper og ildsteder bør kontrolleres. Varmepumpe bør sjekkes om fungerer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder bør funksjonstestes.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Øvrig: Naust



Nøst med omfattende slitasje.

Beskrivelse

Nøst oppført med trekonstruksjoner både gulv, vegger og tak.
Grunnflaten er på ca 117 kvm og har tregulv. Råte i gulvet.
Vegger i grindverk med utvendig plank.
Yttertak med sperr. Deler av tak med metallplater og eternittplater, deler med sutak og presenning.
Her er omfattende råte og skjevheter både i tak og vegger.

Nøstet bør påregnes omfattende reparasjonsarbeider. Kostnadmessig vil det være bedre økonomi i å rive/ gjenoppbygge, men dette er søknadspiktig.

Stor dypvannskai på skrittet ca 17m x 9 m med steinfront og gruset topplag.

Båtopptrekk. God parkering og tilkomst.

Det antas at nøstet kan tilknyttes elektrisitet fra stolpeskap like ved, men dette må endelig avklares med kraftlaget.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Vesentlig slitt nøst med lekkasjer, skjevheter og råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sett fra et økonomisk perspektiv vil det sannsynlig være rimeligere å rive/ gjenoppbygge nøstet.
Alternativt blir det en omfattende jobb å restaurere konstruksjoner. Riving krever godkjenning fra kommunen.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.22 Øvrig: Aneks



Aneks med dels manglende gavlvegg. Råte i alle konstruksjoner.

Beskrivelse

Anekset er oppført med grunnmur i naturstein som er pusset. Endel sprekker og sig i grunnmur. Fundamentering er ikke kjent. Yttervegger i tømmer med utvendig enkelfalset kledning. Kledning er vesentlig slitt og deler av yttervegg er borte. Tilbygg på baksiden med yttervegg i Leca. Vinduer antatt fra byggeår, disse med enkelt glass. Vinduer er knust og råteskadet. Yttertak med sperr og sutaksbord. Tekket med skifer og metallplater. Stort sig i takkonstruksjonen. Manglende skifer og metallplater. Større lekkasjer i yttertaket. Dels kollapset takkonstruksjon. Etasjeskillere i trebjelker som er omfattende skadet. Ikke tilknyttet elektrisitet. Bakvegg dels rast ut.

Bygget er ikke trygt å gå inn i. Provisoriske støtter til deler av etasjeskillet.

Rivingsprosjekt.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Anekset er falleferdig og dårlig sikret. Det anbefales riving og eventuell gjenoppbygging. Ved riving må det søkes til kommunen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikring eller riving bør vurderes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.23 Øvrig: Låve



Låve

Beskrivelse

2. etg ca 43 kvm
1 etg ca 100 kvm

Grunnmur i naturstein. Yttervegger i tømmer med utvendig trepanel og metallplater. Yttertak med sperr som er tekket med skifer, eternittplater og metallplater. Her er flere hull i taket, mye råteskader og mit i konstruksjoner. Rusten armering i låvebro.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Låve med omfattende råteskader og slitasje. Lekkasjer i tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Omfattende arbeider må påregnes for å sette låve i alminnelig god stand.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Kjøkken

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant