



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Prestegårdsvegen 26

3825 LUNDE

4018/90/0/28/0/0

Rapportdato

16.01.2025

TG 0		1
TG 1		7
TG 2		15
TG 3		0
TG IU		3

Befaring utført den 08.01.2025 av:



Dirk Edling  
VeDi Vanntetting & Taksering AS

Hellebruvegen 7  
3850 Kviteseid

+4797597987  
info@vedi1.no



*Sertifisert takstmann, byggsakskyndig med mer en 35 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.  
Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.*





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten 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.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### 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.

PRESTEGÅRDSVEGEN 26 - 4018/90/0/28/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Prestegårdsvegen 26 , 3825, LUNDE

**Matrikkel:** 4018/90/0/28/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1956

**Tomt:** 2 767 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** BEST. GRUNNEIENDOM

**Hjemmelshaver(e):** Anders Langeland

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer fra ulike år, noen fra byggeår og noen fra årene 2012 -2018

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst. Kaldt loft ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Taket ble i 2019 dekket på nytt med betongtakstein inkludert undertak, lekter og ny takrenne. Ny terrasse i 2023. Elektroarbeidet ble fornyet i forbindelse med renoveringen i 2019.

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

PRESTEGÅRDSVEGEN 26 - 4018/90/0/28/0/0

Første etasje			
<b>BRA-i</b> 64 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 44 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 63 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue, kjøkken, gang, entre, soverom, toalettrom	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Garasje	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse
Kjelleretasje			
<b>BRA-i</b> 58 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang, bad, stue, soverom	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 122 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 44 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 63 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 166 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde.



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundamenter:** Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

**Drenering:** Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

**Yttervegger / fasader:** Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

**Terrasse:** I 2023 ble det bygget en ny terrasse av impregnerte materialer. Ved befaringen ble det funnet at avslutningen terrassen er for nær på husveggen, terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting, drenering og muligheter for rengjøring. Terrassegulvet mangler fallet fra huset slik at vannet ikke kan renne fra huset, avstanden mellom terrassebordene er også for liten, så vannet kan ikke renne bort. Det ble observert tegn til spenning under befaringen

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Kantene på vinylgulvet må tettes slik at det ikke kommer vann inn.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Det er montert synlige vannledninger på kobber. Det er ingen fuktskader/fuktskjolder å se, og det er ingen unormale fuktverdier i tilstøtende rom. Bad har slitte overflater og det må påregnes oppgradering. Rommets tettesjikt er utdatert TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftespalten under døren for tilluft. Toalett er stabilt festet og spyle funksjonen fungerer normalt TG1.

**Piper / ildsteder:** Skorstein er satt opp av teglsteiner fra byggeår og har et røykløp og et lufteløp, som er pusset i huset og heldekkende pipebeslag fra utsiden. Av ildsteder er det montert to vedovn, en i stuen i første etasje og en i kjellerstue. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av de synlige delene av røykveggen i huset og utvendig over tak. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivarettatt. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Sotluke er montert i kjeller og pipe feiet fra taket. Det er ikke mulig å fastslå om det er montert trinn for feier, da taket var dekket av snø. Det ser ut som fugene i røykrøret løsner fra murverket. For detaljert informasjon og krav anbefaler vi å kontakte den lokale feiervesen.

**Gulv på grunn:** Det er ingen avvik utover akseptable toleranser. (Total avvik 6 til 10 mm)

**Trapp til kjelleretasje:** Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det registreres en del slitasje på trappen. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

**WC-rom:** Enkelt toalettrom på første etasje med gulvmontert toalett og utslagsvask med ett-greps kran. Malt betong på gulvet. Det er etablert sluk på gulvet. Malt tapet på vegger og malt kryssfinerplate i himling. Det er opplegg for vaskemaskin (kran og avløp). Det er montert synlige vannledninger på kobber. Det er montert en varmtvannsbereder i rommet. Det er ingen fuktskader/fuktskjolder å se, og det er ingen unormale fuktverdier i tilstøtende rom. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradering. Rommets tettesjikt er utdatert TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftespalten under døren for tilluft. Toalett er stabilt festet og spyle funksjonen fungerer normalt TG1.

**Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater:** Gjelder for laminat i entré og soverom. Betong gulv i toalettrom. Fliser i kjeller Noen av fugene i laminatgulvet på soverommet er utvidet og laminatgulvet i inngangspartiet er svært slitt. Gulv i toalettrommet, malingen flasser av betonggulvet Noen flisfuger har sprekker og det er stedvis funnet bom/hulrom under flis på trappens område i kjeller. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater:** Gjelder for vegger og himling Tilstandsgrad fra synlig skader, samt normal levetid på gjeldene overflater. Belegget på takpanelet har delvis løsnet.

**0**

## Bygningsdeler med TG 3

**TG 3****3**

## Bygningsdeler med TG IU

**TG IU**

**Takkonstruksjon:** Da takkonstruksjonen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt.

**Kalt loft:** Kaldt loft ikke kontrollert på grunn av utilstrekkelig og sikker adkomst

**Taktekking og beslag:** Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

**1**

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Egenerklæringen er gått gjennom av takstmann. Det er påvist flere nevneverdige forhold i takstrapporten enn hva selger har opplyst om.

**Når ble egenerklæringen signert?**

Denne Egenerklæringen ble fullført 07.01.2025. men ble ikke signert

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Plantegningen til huset og ulovlighetsmangler ble ikke kontrollert da det ikke ble fremlagt godkjente byggetegninger av huset.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Ved bruksendring der et rom går fra å være tilleggsdel til del av hoveddel i eksisterende boenhet må takhøyden være på minimum 2,20 meter. Ble oppføring av boligen omsøkt før 1. juli 2011 er kravet minimum 2,00 meter. Dette følger av TEK17 § 12-7 (3).

Romhøyden i kjellergang og bad er lavere enn 2,0m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommet likevel måleverdig.

---

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

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt plate på mark, Lettklinkerblokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

I 2020 ble det installert grunnmursplast på inngangssiden og på kortsiden til kjellerinngangen.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Ja

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Kommentar:**

Ytterveggen er dekket med trepanel

**Er det oppforede gulv?**

Ja

**Kommentar:**

Gulv har gulvbelegg

**Er det etablert fuktsikring?**

Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det er avdekket tegn til fukt ved visuell kontroll i kjeller som grenser mot terreng

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Fuktmålinger viser økte fuktnivåer i nedere del an yttervegg på nordside

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Via veggventiler

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jeg anbefaler en nærmere undersøkelse i område der ytterveggene er dekket og ligger på bakken.

## Bilde



## 6

## Radonsikring

TG 2



PRESTEGÅRDSVEGEN 26 - 4018/90/0/28/0/0

### Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

### Totalvurdering av radon

#### Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Fasade**

Stående trekledning

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

Ja

**Kommentar:**

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå, avdekket råte i nedre del av kledning og spesielt på vannbrettene til eldre vinduer.

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Boligens eldre vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av doble sidenhengsel trekarmvindu med 2 lags glass. Nye vinduene er trekarmvinduer med toppsving og med 2-lags isolerglass. Vinduer i kjeller etasje med luftspalte.

#### Generell beskrivelse av dører

Fabrikkfremstilt hovedinngangsdør ca. fra 2012, 1 fabrikkfremstilt boddør i tre til kjeller, 1 balkongdør i tre med høy brystning med 2-lags isolerglass. Innvendige dører i kjeller i heltre, med klassisk speilinddeling uten pakninger i karm. Innerdøren på første etasje med glattdørbladet.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Noen nye vinduer ble installert

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Ved enkel funksjonstest av balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme dårlig og må justere, dører fremstår i god stand. Den utvendige kjellerdøren er buet slik at det dannes et gap på siden.

Alle nye vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller med luftspalte. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Eldre vinduer fremstår som gamle og slitte på grunn av alderen. Karmene ser ut til å ha noen råteskader utvendig. Noen vinduer sitter fast og det anbefales å justere dem. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Innvendige dører viser tegn til slitasje. Det mangler en dør til entre. Baderomsdøren har en sprekk i dørbladet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

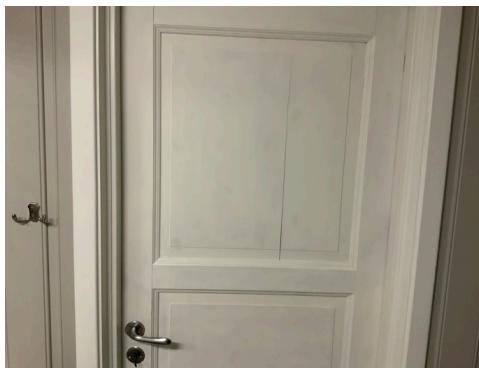
Det anbefales justering av dører

**Levetid:**

- ⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- ⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Bilde**

Gamle vindue



Sprikk i dørbladet



Luftspalt på ytterdør

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Ja

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

I 2023 ble det bygget en ny terrasse av impregnerte materialer. Ved befaringen ble det funnet at avslutningen terrassen er for nær på husveggen, terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting, drenering og muligheter for rengjøring. Terrassegulvet mangler fallet fra huset slik at vannet ikke kan renne fra huset, avstanden mellom terrassebordene er også for liten, så vannet kan ikke renne bort.

Det ble observert tegn til spenning under befaringen

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Siden avstandene til huset og mellom bjelkene er for små, bør de økes. Avstanden mellom gulvbordene bør være minst 0,5 cm. Avstand til hytta skal være omtrentlig 2 cm.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

## Bilde



10

## Takkonstruksjon

TG IU 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

### Takkonstruksjon:

Saltak

### Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

### Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

### Totalvurdering av takkonstruksjon

### Kommentar:

Da takkonstruksjonen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt.

PRESTEGÅRDSVEGEN 26 - 4018/90/0/28/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Kaldt loft ikke kontrollert på grunn av utilstrekkelig og sikker adkomst

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ny tak (undertak, takstein, sløyfer/lekter) i 2020

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takstein

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


Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

**Levetid:** Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Det registreres skader/bulker på nedløprør. Nedløp er ført ned i overvannsledning.  
Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

**Bilde**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Vinylbelegg på gulv, trepanel på vegg og himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

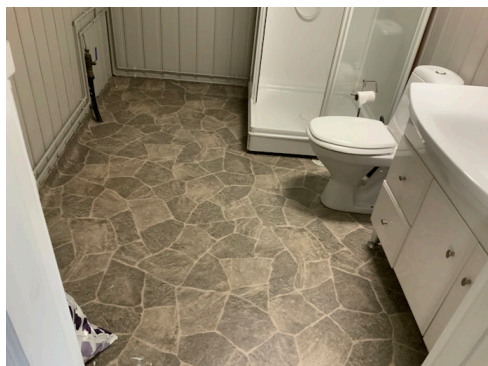
Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

**Bilde****Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Kantene på vinylgulvet må tettes slik at det ikke kommer vann inn.

**Levetid:**

! Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2 

**Kommentar:**

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

Ventilasjonspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

**Sanitærutstyr:**

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Kommentar:**

Det er montert synlige vannledninger på kobber.

Det er ingen fuktskader/fuktskjolder å se, og det er ingen unormale fuktverdier i tilstøtende rom.

Bad har slitte overflater og det må påregnes oppgradering. Rommets tettesjikt er utdatert TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftespalten under døren for tilluft. Toalett er stabilt festet og spyle funksjonen fungerer normalt TG1.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er ikke foretatt, fordi vannrørene er sykling montert på veggen

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jeg anbefaler å installere en vifte

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Skorstein er satt opp av teglsteiner fra byggeår og har et røykløp og et luftløp, som er pusset i huset og heldekkende pipebeslag fra utsiden. Av ildsteder er det montert to vedovn, en i stuen i første etasje og en i kjellerstue. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av de synlige delene av rørvæggen i huset og utvendig over tak. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivarettatt. Ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann. Sotluke er montert i kjeller og pipe feiet fra taket.

Det er ikke mulig å fastslå om det er montert trinn for feier, da taket var dekket av snø. Det ser ut som fugene i røykrøret løsner fra murverket.

For detaljert informasjon og krav anbefaler vi å kontakte den lokale feiervesen.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende furugulv, og underliggende stubbgulv med bord.

Antatt isolert etter byggeårets krav.

Det knirker noen steder i gulvet

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Der er nivåforskjell mellom stue Till gang og soverom til gang.

Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Det er ingen avvik utover akseptable toleranser. (Total avvik 6 til 10 mm)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp****Kommentar:**

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det registreres en del slitasje på trappen.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det skal monteres håndløp på kjellertveggen

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

**Bilde**

**Totalvurdering****Kommentar:**

Enkelt toalettrom på første etasje med gulvmontert toalett og utslagsvask med ett-greps kran. Malt betong på gulvet. Det er etablert sluk på gulvet. Malt tapet på vegger og malt kryssfinerplate i himling. Det er opplegg for vaskemaskin (kran og avløp). Det er montert synlige vannledninger på kobber. Det er montert en varmtvannsbereder i rommet. Det er ingen fuktskader/fuktskjolder å se, og det er ingen unormale fuktverdier i tilstøtende rom.

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradering. Rommets tettesjikt er utdatert TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten, det mangler luftspalten under døren for tilluft. Toalett er stabilt festet og spyle funksjonen fungerer normalt TG1.

**Bilde**

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Kommentar:**

Det ble foretatt søk etter fukt med fuktindikator på befaringsdagen, uten at det ble registrert unormale fuktverdier, ved søk i erfaringsmessig utsatte områder.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Det er et pent u-formet kjøkken med åpen løsning i forbindelse med spisestuen fra 2019. Kjøkkeninnredning består av over- og underskap med glatte, hvite fronter. Montert er en grå laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål, med ett-greps batteri. Induksjonsplatetopper, som er ventilert via ventilator. Det er en oppvaskmaskiner, en stekeovn, en mikrobølgeovn og en kombiskap.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

## Bilde





Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereideren er datert 2019 og rommer 227 liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i gang i kjelleren

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ny kurs og opplegg til vaskemaskine og varmtvannsbereeder. Diverse ny installasjon på kjøkken

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei



## 23

### Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

#### **Er det brannslukkere i boligen?**

Det er et brannslukningsapparat i hver etasje.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

#### **Er det etablert røykvarslere?**

Det er røykvarslere i hver etasje

**Overflater gulv**

Første etasje: Det er lagt nytt laminat gulv i stue, kjøkken og gang i 2019. Laminat i soverom og entré, malt betonggulv i toalettrom.

Kjelleretasje: Laminat i soverom, fliser i gang, Vinylbelegg i stue og bad.

**Overflater vegg / himling**

Første etasje: Malt trepanel på vegger og tak panel på himling

Kjelleretasje: Trepanel på vegger og himling.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Gjelder for laminat i kjøkken, stue, gang.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Gjelder for laminat i entré og soverom. Betong gulv i toalettrom. Fliser i kjeller

Noen av fugene i laminatgulvet på soverommet er utvidet og laminatgulvet i inngangspartiet er svært slitt. Gulv i toalettrommet, malingen flasser av betonggulvet

Noen flisfuger har sprekker og det er stedvis funnet bom/hulrom under flis på trappens område i kjeller. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Gjelder for vegger og himling

Tilstandsgrad fra synlig skader, samt normal levetid på gjeldene overflater.

Belegget på takpanelet har delvis løsnet.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

### Totalvurdering av bygget

#### Kommentar:

Dobbel garasje fra 2013 er oppført på støpt betong på grunn og en forskaling stein sokkel, plassbygde trekonstruksjoner i yttervegger med stående trekledning. Veggene er åpent bindingsverk, ikke isolert og saltak.

Leddport med el. åpner. Det er lagt en trapp til 2. etasje. Det er lagt et spongulv i 2. etg. for lagring av utstyr. Montert prefabrikerte ytterdør for adkomst på høyre side på langvegg. Det ble satt inn 4 fastkarmvinduer med luftventiler. Takbelegg med takstein og taktro og vindski. Det er montert takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløp er ført ned mot bakken.

Trappen mangler rekkverk på begge sider og barnesikring under trinnene. En sprekk går over midten av betonggulvet.

### Bilde

