

**Eiendom**

Adresse **Ingen veiadresse, fritidsbolig ved
Store Bjørnevatn, Valle, 4747
Valle**

Bygningstype **Fritidsbolig**

Kommune **Valle**

Gnr / Bnr **25 / 18**

Sak

Hjemmelshaver **Åshild Dale, Torstein Andersen**

Oppdragsgiver **Åshild Dale**

Befaringsdato **18.07.2026**

Rapportdato **19.07.2026**

Rapportnr. **00156-2026**

Takstmann**André Evers**

Rørleggermester og Takstmann
Åmland 32
4735 Evje
+47 951 999 15
aktiv.takst@gmail.com

**Aktiv Takst AS****EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning
av bolig, med observasjoner, vurderinger og
tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	0
◆	TG1	Svake avvik	5
◆	TG2	Vesentlige avvik	8
◆	TG3	Store avvik	0
◆	TGIU	Ikke undersøkt	0

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	3
3.	Tekniske hovedpunkter	6
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	32
5.	Avslutning	36

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Laftet fritidsbolig fra 1970.

Avvik som ble funnet: Etasjeskiller av tre har en høydeavvik på 3,5cm. Det vises store sprekker i laftet border.

Ellers fremstår boligen med normal bruksslitasje. Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstillе dagens krav.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Åshild Dale, Torstein Andersen
Oppdragsgiver	Åshild Dale
Befaringsdato	18.07.2026
Rapportdato	19.07.2026
Rapportnummer	00156-2026

Eiendomsinformasjon

Adresse	Ingen veiadresse, fritidsbolig ved Store Bjørnevatn, Valle, 4747 Valle
Kommune	Valle
Gnr / Bnr	25 / 18
Fnr	1
Snr	-
Bygningstype	Fritidsbolig
Byggeår	1970
Eierform	Feste

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Privat
Avløp	Privat
Vei/adkomst	Offentlig

Generelle notater

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Hindringer: Det er ikke tilkomst til krypekjeller for innvendig insprksjon..

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter a ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Formålet er salg av eiendommen.

DEL 3

3. Dokumentasjon**Dokumentasjon**

Ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse **Nei**

Dokumentasjon på utførte **Ja**
håndverkertjenester

Byggetillatelser for tilbygg **Nei**
og ombygging

Framlagt FDV og annen **Nei**
relevant dokumentasjon

Samsvarserklæring **Nei**
elektrisk anlegg

Avvik mellom faktisk bruk **Nei**
og godkjente forhold

Merknader

Eieren opplyser om at det ikke eksisterer tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse. Kommunen bekrefter dette.

Det er ikke kjent at boligen ble utvidet eller ombygget siden byggeår.

Det ble bygget et anneks i 1994 på eiendommen.

Det foreligger ikke brukstillatelse for anneks.

Det foreligger energiattest med vurdering til klasse F.

Oppdragsgiver opplyser om:

Festeavgift årlig beløp Kr. 2500,-

Avgift for parkering årlig beløp Kr.500,-

Kommunale avgifter årlig beløp Kr. 3300,-

Forsikring: Gjensidige Avtalenummer 81871100

DEL 4

4. Lovlighetsmangler**Registrert lovlighetsmangel**

Status **Lovlighetsmangler er avdekket**

Type forhold **Det mangler ferdigattest.**

Beskrivelse av avvik **I byggetiden har kommunen ikke utgitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.**

Konsekvens **Det er ingen direkte konsekvens til forholdet.**

Grunnlag / dokumentasjon **Informasjon fra kommunen.**

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	42 m ²	—	—	42 m ²	
Sum hovedbygning	42 m²	0 m²	0 m²	42 m²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealmåling foretatt den 18.07.2026.

Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene.

DEL 6**6. Opplysninger om rom for varig opphold****Seksjonsnotater**

Takhøyder:

1. etasje: Kjøkken : 2,23m-2,99m, Stue: 2,23m-2,99m, Soverom 1: 2,22m-2,93m Soverom 2: 2,22m-2,85m

Det registreres ventiler i vegger og vinduer, luftutveksling vurderes som tilstrekkelig.

Rømningsveier er ivaretatt via vinduer med forskriftsmessig størrelse.

7. Våtrom

Ingen registreringer.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge oppdragsgiver.

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det mangler avtrekk over komfyren.

ÅRSAK

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

RISIKO

Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og luktoptak i konstruksjonen ved bruk av komfyren.

KONSEKVENS

Forholdet innebærer at det må påregnes etablering av avtrekk for å unngå videre fukt- eller luktoptak i konstruksjonen..

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere en avtrekk over komfyren.

Kjøkken – bilder

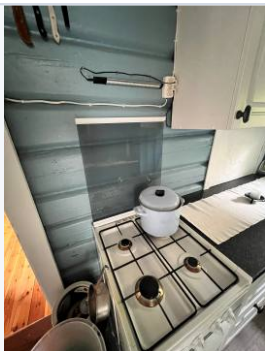


Kjøkken



Vask ikke i drift

Kjøkken – bilder (forts.)



Komfyr uten avtrekk

Sjekkpunkter – Kjøkken

- Overflater – vegger og himling: Veggene er malte laftvegger. Himlingen av trepanel og bjelkelag.
- Overflater – gulv: Gulvet er belagt med belegg. Alder er ukjent.
- Innredning og benkeplater: Innredning fra 2018 ifølge oppdragsgiver. Kjøkkeninnredning har profilerte hvite fronter.

Det er 3 overskap og 3 underskap. Laminat benkeplate.

- Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Det er montert en utslagsvask på ytterveggen som er ikke tilkoblet vann og ikke er i bruk.

Oppdragsgiver opplyser om at avløpet har lekkasje.

Avløpsledning av støypejern.

- Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Ingen faste vanninstallasjoner og ingen lekkasjesikring.
- Avtrekk og ventilasjon: Det er ikke montert avtrekk over komfyr.
- Hvitevarer (integreerte/tilhørende): Komfyr er plassert ved siden av kjøkkenbenken. Komfyr er gasldreven. Kjøleskap er plassert i stue ved siden av dør til kjøkken. Kjøleskapet er gasldreven.
- Dokumentasjon for kjøkken: Det foreligger ingen dokumentasjon for kjøkken.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 13

13. Kryp kjeller

Seksjonsnotater

Det er ikke tilgang til krypekjeller. Vurderingen er tatt fra utsiden og bilde som er tatt gjennom ventilerings rist.

1. Krypekjeller

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke tilgang til krypekjeller. Det observeres 4 lufteventiler (rister) i veggen. Takstmannen har tatt ut et rist på sørsiden og tok bilde fra innsiden. Krypekjeller fremstår tørr på befaringsdagen.

Det registreres ikke fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold:

Det registreres ikke fall fra grunnmuren på nord-, vest- og østsiden.

Nedløpsrør fra takrenner er koblet til rør i grunnen og føres vekk fra grunnmur.

ÅRSAK

Det er ikke tilgang til krypekjeller. Terrengfall avvike på nord-, vest- og østsiden. Det registreres ikke fuktsperre mot grunnen.

RISIKO

Manglende fuktsperre i forbindelse med manglende fall på terreng kan fører til fuktopptak i konstruksjonen.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer at gulvkonstruksjon kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Det må påregnes utbedring av fall på terreng ved grunnmuren.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å få forholdet nærmere undersøkt av fagperson. Dette for å avklare omfang og tidspunkt.

Bilder – seksjonsnivå



Terrengforhold nordside



Ventil/rist på sørsiden

Bilder – seksjonsnivå (forts.)

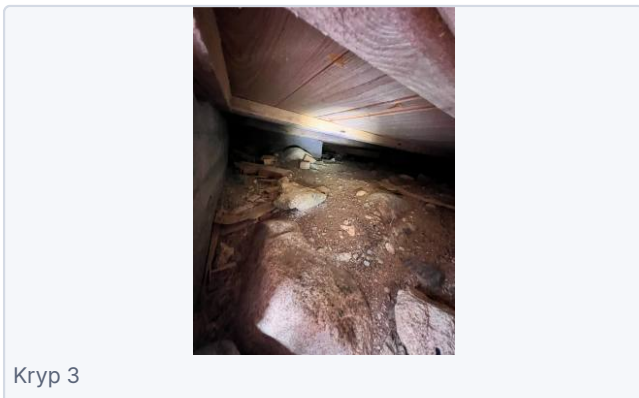


Kryp 1



Kryp 2

Bilder – seksjonsnivå (forts.)



Kryp 3

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Vedovn i stue

Vedovn er plassert i stue.

Vedovn samt rehabilitering av pipe med stålrør fra 2021. Ny pipehatt fra 2022.

Vedovn i stue

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Avvik på avstand av brennbart materiale mot gulv.

ÅRSAK

Brannsikker gulvplate foran vedovn er ikke etter forskrift. Avstand fra luke er 240mm og kravet er 300mm.

RISIKO

For kort avstand til brennbart materiale innebærer en økt risiko for branttilløp.

KONSEKVENNS

Det må påregnes justering eller utskifting av gulvplate for å unngå brann eller branttilløp.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson, for å avklare omfang og tidspunkt.

Vedovn i stue – bilder



Vedovn i stue



Målt avstand

Vedovn i stue – bilder (forts.)



Tilkobling til pipe



Pipe ført gjennom tak

Vedovn i stue – bilder (forts.)



Ny pipehatt med metallbeslag

DEL 16

16. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner

Seksjonsnotater

Gulvet i boligen har en høydeavvik på 35mm.

1. Gulvet i boligen

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet i boligen avvike opp til 35mm.

ÅRSAK

Årsak til forholdet er ikke kjent. Dersom det ikke vises synlige setningskader eller råteskader i bjelkelaget kan det være en monteringsfeil fra byggeår.

RISIKO

Det er ikke noe risiko når forholdet ikke forverres.

KONSEKVENNS

Det er ingen direkte konsekvens. Det må påregnes ved renovering av boligen at det må utføres tiltak og oppretting av gulvet.

ANBEFALT TILTAK

Det må påregnes ved renovering av boligen at det må utføres tiltak og oppretting av gulvet.

DEL 17

17. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer.

Luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det mangler avtrekk på kjøkken.

1. Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

På kjøkken mangler det mekanisk avtrekk.

ÅRSAK

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

RISIKO

Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og luktopptak i konstruksjonen ved bruk av komfyren.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer at det må påregnes etablering av avtrekk for å unngå videre fukt- eller luktopptak i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere en avtrekk over komfyren.

2. Naturlig ventilasjon

TG1 – Svake avvik

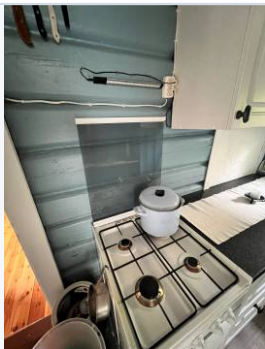
VURDERING

Bolig har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Det er montert ventiler i veggen på begge soverom. Luftutveksling vurderes som tilstrekkelig.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Bilder – seksjonsnivå



Ingen avtrekk på komfyr



Ventiler i vinduer

Bilder – seksjonsnivå (forts.)



Ventiler i vegg på begge soverom

DEL 18

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Fritidsbolig uten innlagt vann.

DEL 19

19. Yttervegg

Seksjonsnotater

Yttervegg av laftet treverk. Det er stående villmarkskledning montert på nord- og østsiden. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble ikke observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Kledningen fremstår som godt vedlikehold, allikevel må det påregnes normalt periodisk vedlikehold.

Avvik: Det registreres noen mindre spalter i kledningen mellom bordene, Dette vurderes som mindre avvik.

1. Yttervegg mot nord og øst

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kledningen fremstår med normal vedlikeholds nivå.
Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre feste til kledningsbord for å unngå at nedbør trengte seg inn i konstruksjonen gjennom spalter.

2. Yttervegger mot sør og vest

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Laftet yttervegger med vedlikeholdsbehov.
Avvik: Det registreres store sprekker og åpninger i laftet treverk, som resultere i redusert tetthet på fasaden.

ÅRSAK

Årsak til avvik er elde i forbindelse med dårlig vedlikeholds nivå.

RISIKO

Redusert tetthet på fasadekonstruksjonen kan føre til fuktopptak i konstruksjonen ved nedbør.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare omfang og tidspunkt av eventuelle tiltak.

Bilder – seksjonsnivå



Yttervegg mot nord



Yttervegg mot vest

Bilder – seksjonsnivå (forts.)



Yttervegg mot sør



Yttervegg mot øst

DEL 20

20. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Det registreres ingen datostemplinger på vinduer. Det antas at vinduer er fra 2006-2010- vurdert fra egne erfaringer.

Vinduer er funksjonstestet og det vises ingen avvik. Pakninger er sjekket og de fremstår myk og uten avvik. Alle vinduer har ventiler.

Vinduer har utvendig vinduslemmer som beskytte mot vær.

1. Vinduer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduene fremstår veldig godt vedlikehold og har ingen funksjonssvikt.

ANBEFALT TILTAK

Det ansees ingen tiltak som nødvendig.

2. Ytterdør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ytterdør fremstår godt vedlikehold.

Avvik: Døren viser utetthet i nedre delen.

ÅRSAK

Utetthet ved døren på grunn av feil justering og avvik på pakning.

RISIKO

Utetthet på ytterdør kan føre til vanninntrengning ved nedbør og til energitap.

KONSEKVENNS

Forholdet innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å justere døren og bytte pakning i dørkarmen. Om dette er ikke mulig anbefales det å skifte døren.

Bilder – seksjonsnivå



Vindu innvendig



Vindu utvendig

Bilder – seksjonsnivå (forts.)



Ytterdør



Ytterdør vises utetthet

DEL 21

21. Yttertak

Seksjonsnotater

Taket ble besiktet fra bakkenivå. Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabilt på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser i konstruksjonen.

Boligen har ikke loft. Det er åpen med full takhøyde i boligen.

Taket er tekket med shingel. Tekkingen er fra 2022 ifølge oppdragsgiver.

Renner, beslag og nedløpsrør av lakkert metall. Renner og nedløp framstår i god stand, ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Nedløpsrør er koblet til rør i grunn.

Skorstein av murstein. Skorstein ble rehabilitert med inntrukket stålrør i 2021. Skorstein har fått metallbeslag og hatt i forbindelse med ny takteking i 2022.

Tidligere lekkasje ved skorstein ble utbedret i forbindelse med ny takteking.

1. Tak

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendig himlinger og tilgjengelig loft. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taket er i god stand.

Det registreres ingen avvik på beslag og takrenner.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Bilder – seksjonsnivå



Taktekking



Skorsteinbeslag utvendig

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 24

24. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Byggegrunn er ikke kjent. Boligen er satt opp på ringmur.

Bygningsdel har ingen synlige avvik.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

1. Byggegrunn og ringmur

TG1 – Svake avvik

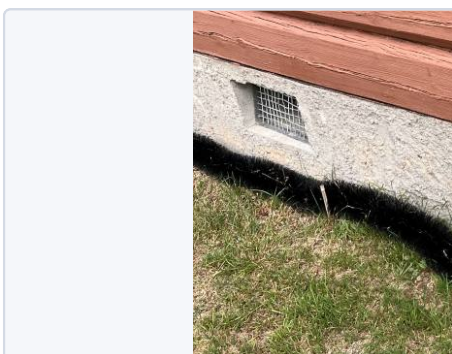
VURDERING

Byggegrunn er ukjent. Ringmur av støpt betong. Bygningsdelen vises ingen synlige avvik.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Bilder – seksjonsnivå

Grunnmur

DEL 25

25. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)**Anneks**

Type bygg

Anneks

Byggeår

1994

Arealmåling – Anneks

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Anneks	—	12 m ²	—	12 m ²	
Sum Anneks	0 m²	12 m²	0 m²	12 m²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Anneks med 4 rom. Det er gang, WC-rom og to soverom i anneks.

Mindre arealavvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene.

Seksjonsnotat – Anneks

Anneks fra 1994 er bygget på støpt grunnmur med bjelkelag.

Yttervegger som bindingsverk med utvendig stående kledning. Isolasjonsevne er ukjent. Saltak av trekonstruksjoner tekket med shingel.

Annekset har en gang, naturlig toalett og to soverom. Det er ikke dokumentasjon for rom for varig opphold.

Anneks

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Anneks stå stabilt på befaringsdagen.

Taktekking fra 1994. Den har passert sitt forventet levetid som er 30 år.

Vinduer med 2 lags isolerglass med datostemplinger fra 1993. Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering.

ÅRSAK

Elde på tak og vinduer lede til at det settes TG2 på den.

RISIKO

Elde på taktekking tilsier at det er risiko for at det kan oppstå utettheter.

Elde på vinduer gi økt risiko for punkterte vinduer og utettheter.

KONSEKVENNS

Det må påregnes ny taktekking og utskifting av vinduer på sikt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å holde vinduer og taktekking under oppsyn for å unngå større skader ved vanninntrengning.

Anneks – bilder



Fremside



Taktekking vises en del mose på taket

Anneks – bilder (forts.)



Gang

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport



Naturlig toalett

Anneks – bilder (forts.)



Vinduer fra 1993



Vestside

Anneks – bilder (forts.)



Sørside

26. Andre forhold innvendig

Andre forhold innvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 27

27. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Det står en gammelt vedbod på tomta. Oppdragsgiver opplyser om at eieren har gitt tillatelse å rehabilitere den. Vedboden fremstår med råte på yttervegger, tak og gulv.

28. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

29. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Boligen har ikke innlagt strøm.

Boligen har 12Volt anlegg med et solcellepanel som er montert på ytterveggen mot sør/vest. Batteri er plassert i stue.

Solcellpanel er fra 2023 ifølge oppdragsgiver.

Framlagt dokumentasjon

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Bilder



Solcelle

30. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det registreres røykvarsler i begge soverom og i stue.

Det er to brannslukkeapparater i boligen. Disse er fra 1991 og bør skiftets ut.

Avvik

Brannslukkeapparater er fra 1991. Brannslukkeapparater bør skiftes etter 10 år.

Konsekvens

Det må påregnes å skifte brannslukkeapparat.

Anbefalt tiltak

Skifte ut brannslukkeapparat.

Bilder



31. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

32. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

33. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Utvendig trapp av stein har ikke rekkverk.

Avvik

Det mangler rekkverk i utvendig trapp

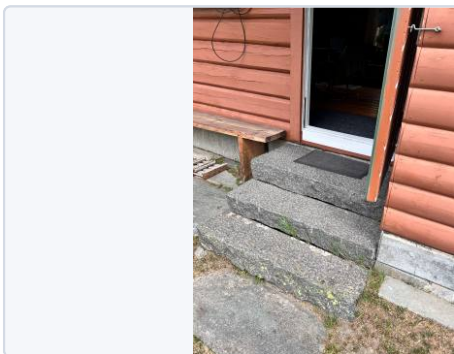
Konsekvens

Det må påregnes etablering av rekkverk i trapp for å unngå fallskader.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk i trapp etter dagens forskrifter som skal ha en høyde på 100cm.

Bilder



34. Radon

Observasjoner

Det foreligger ikke dokumentasjon for måling av radon.

Avvik

Radonmåling er ikke dokumentert.

Konsekvens

Det bør foretas radonmåling på boligen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utføre radonmåling av fagperson.

35. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Oppdragsgiver opplyser om at det observeres mus i boligen.

Avvik

Det mangler tiltak for å hindre gnagere å kommer inn på boligen.

Konsekvens

Det må påregnes etablering av tiltak mot gnagere for å unngå skader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få forholdet vurdert av fagperson. Dette for å avklare omfang og tidspunkt.

DEL 36

36. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

1. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner – Gulvet i boligen

Avvik: Gulvet i boligen avvike opp til 35mm.

Konsekvens: Det er ingen direkte konsekvens. Det må påregnes ved renovering av boligen at det må utføres tiltak og oppretting av gulvet.

Anbefalt tiltak: Det må påregnes ved renovering av boligen at det må utføres tiltak og oppretting av gulvet.

2. Kryp kjeller – Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke tilgang til kryp kjeller. Det observeres 4 lufteventiler (rister) i veggen. Takstmannen har tatt ut et rist på sørsiden og tok bilde fra innsiden. Kryp kjeller fremstår tørr på befaringsdagen.

Det registreres ikke fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold:

Det registreres ikke fall fra grunnmuren på nord-, vest- og østsiden.

Nedløpsrør fra takrenner er koblet til rør i grunnen og føres vekk fra grunnmur.

Konsekvens: Forholdet innebærer at gulvkonstruksjon kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Det må påregnes utbedring av fall på terreng ved grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få forholdet nærmere undersøkt av fagperson. Dette for å avklare omfang og tidspunkt.

3. Anneks – Anneks

Avvik: Anneks stå stabilt på befaringsdagen.

Taktekking fra 1994. Den har passert sitt forventet levetid som er 30 år.

Vinduer med 2 lags isolerglass med datostemplinger fra 1993. Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering.

Konsekvens: Det må påregnes ny taktekking og utskifting av vinduer på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde vinduer og taktekking under oppsyn for å unngå større skader ved vanninntrengning.

4. Vedovn i stue – Vedovn i stue

Avvik: Avvik på avstand av brennbart materiale mot gulv.

Konsekvens: Det må påregnes justering eller utskifting av golvplate for å unngå brann eller branntilløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson, for å avklare omfang og tidspunkt.

5. Kjøkken – Kjøkken

Avvik: Det mangler avtrekk over komfyren.

Konsekvens: Forholdet innebærer at det må påregnes etablering av avtrekk for å unngå videre fukt- eller luktopptak i konstruksjonen..

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere en avtrekk over komfyren.

6. Ventilasjon generelt – Kjøkken

Avvik: På kjøkken mangler det mekanisk avtrekk.

Konsekvens: Forholdet innebærer at det må påregnes etablering av avtrekk for å unngå videre fukt- eller luktopptak i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere en avtrekk over komfyren.

7. Yttervegg – Yttervegger mot sør og vest

Avvik: Laftet yttervegger med vedlikeholdsbehov.

Avvik: Det registreres store sprekker og åpninger i laftet treverk, som resultere i redusert tetthet på fasaden.

Konsekvens: Forholdet innebærer at veggkonstruksjonen kan kreve utbedring dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare omfang og tidspunkt av eventuelle tiltak.

8. Vinduer og ytterdører – Ytterdør

Avvik: Ytterdør fremstår godt vedlikehold.

Avvik: Døren viser utetthet i nedre delen.

Konsekvens: Forholdet innebærer at det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere døren og bytte pakning i dørkarmen. Om dette er ikke mulig anbefales det å skifte døren.

Signatur og dato

Befaringsdato **18.07.2026**

Rapportdato **19.07.2026**

Takstmann **André Evers**

Tittel **Rørleggermester og Takstmann**