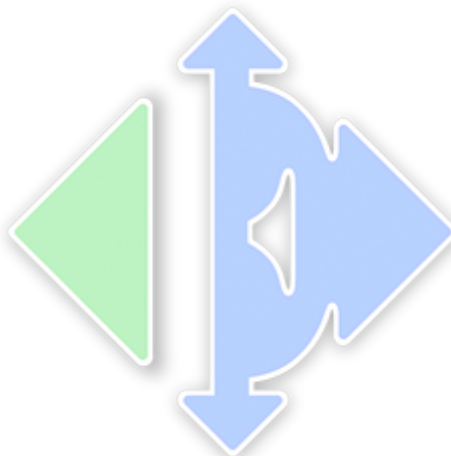


Enebolig
Lisleheradvegen 70
3678 Notodden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 07/05/2026

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

Det 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:241, Bnr: 90

Hjemmelshaver: Erik Ormevik og Heidi Skog

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 352 m²

Konsesjonsplikt: Ikke fremlagt

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Ikke fremlagt

Offentl. avg. pr. år: Ikke fremlagt

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi: If Forsikring

Byggeår: 1928

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

17.04.2026

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys.

Oppdragsgiver:

Erik Ormevik og Heidi Skog

Tilstede under befaringen:

Erik Ormevik

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Solrik tomt med sentral beliggenhet og kort avstand til Notodden sentrum. Det er veranda på sydsiden av boligen og privat oppkjørsel til garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Det er kjeller under den gamle delen av boligen. Støpt gulv og vegger. Kryp kjeller under del av tilbygg/Lisleheradveien 70B. Adkomst fra kjeller. Vegger over grunnmur er antatt bindingsverk og med liggende ytterkledning. Taket er tekket med betongtakstein og ståltakplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig som fremstår i normalt god stand. Det er gjort vesentlige utbedringer etter byggeår. Enkelte bygningsdeler har passert forventet levetid og bør holdes under oppsyn fremover. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektriske panelovner, varmepumpe, peisovn.

RADON:

Radonverdier er ikke målt. Radonmålinger bør gjennomføres siden eiendommen ligger i et område med usikker forekomst av radon.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD:

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det foreligger rapport etter gjennomført offentlig brannforebyggende tilsyn i 2025. Avvik er ikke rettet opp.

OLJETANK:

Det er en utvendig nedgravd oljetank på eiendommen. Ifølge eier er tanken tom, men ikke sanert. Det foreligger krav om sanering av oljetank med tilhørende rørsystem.

SKJEVHETER:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har en betydelig alder og noen avvik på retninger/overflater. Ved kontrollmåling er det målt 25 mm avvik i plan i 1. etasje og 30 mm avvik i 2. etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 28.04.2026

Egenerklæringsskjema signert 23.03.2026.

Tilstandsrapport datert 17.08.2022

Rapport etter gjennomført offentlig brannforebyggende tilsyn datert 14.03.2025.

Brev fra Notodden brann- og feiervesen datert 22.08.2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Kjeller: Betonggulv

1. etasje: Keramiske fliser på bad, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Keramiske fliser på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Murvegger

1. etasje: Slette malte flater, tapetserte flater, MDF-panel.

2. etasje: Keramiske fliser på bad, trepanel i trapperom, MDF-panel i øvrige rom.

HIMLING:

Kjeller: Trepanel.

1. etasje: Takess, slette malte flater, MDF-panel.

2. etasje: Trepanel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskekjeller har betonggulv og murvegger og regnes ikke som våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier er følgende vesentlige utbedringer gjort etter byggeår:

1923: Byggeår

1976: Skiftet til vinduer med isolerglass.

1978: Byggeår andre del av tomannsbolig 70 B

1991: Byggeår tilbygg

1998: Utvendig avløpsanlegg renovert.

2014: Bad 2. etasje ble renovert.

2014: Skiftet det meste av innvendige vann- og avløpsrør i boligen.

2014: Ny varmtvannsbereder

2014: Ny innmat i sikringsskap, samt en del nytt ledningsnett

2014: Vegger i 2. etasje ble innvendig etterisolert

2014: Pusset opp overflater i rom i 2. etasje

2017: Nye vannledninger fra boligen til kommunalt nett

2022: Boligen ble utvendig overflatebehandlet

2022: Skiftet til ståltakplater på deler av taket og lagt ny betongtakstein

2022: Etterisolert gulv på loftet med 20 cm mineralull

2024: Slipt trapp til 2. etasje og malt hele trappen og gelender.

2024: Bad 1. etasje ble renovert.

2024: Pusset opp og malt rom i 1. og 2. etasje

2024: Ny ytterdør

2024: Ny verandadør på kjøkkenet

2024: Skiftet en del innerdører

2024: Nytt elektrisk anlegg i entre, gang, bad og kjøkken i 1. etasje.

2025: Ny varmepumpe

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	50			
1. etasje	63			14
2. etasje	49			
SUM BYGNING	162			14
SUM BRA	162			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		13		
SUM BYGNING		13		
SUM BRA	13			

BRA-i:**KJELLER:**

Kjellerrom/trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2.

1. ETASJE:

Entre, gang/trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom.

2. ETASJE:

Gang/trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje målt utvendig til 13 m2. Etter avtale med eier ble garasje ikke vurdert på grunn av tilstand.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

07/05/2026

Lars Tangerås

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent. Grunnmur av betong, støpt gulv og vegger. Eldre drenering på deler av boligen som trolig har liten funksjon. Det er ingen tegn på utvendig fuktsikring. Det registreres saltutslag på gulv og vegger i kjelleren.

Merknader:

TG iu 1.2 Krypekjeller

Merknader:

Det er krypekjeller under del av tilbygg/Lisleheradveien 70B, som ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget er flatt på store deler av tomte og skrånende mot vest med fall fra grunnmuren.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ifølge eier vegger med ytterkledning som er skiftet etter byggeår. Ytterveggene over grunnmur er oppført med mineralullisolert bindingsverk og liggende trepanel. Vegger i 2. etasje ble innvendig etterisolert i 2014. Ifølge eier ble hele boligen utvendig overflatebehandlet i 2022. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med slitasje og mindre sprekker/skader utfra alder.

Merknader:

Ytterkledning har en forventet levetid på 50 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ifølge eier vinduer fra 1976 med isolerglass. Eldre enkle vinduer i kjeller. Ny ytterdør og verandadør på kjøkkenet i 2024. Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det ble også registrert vinduer med manglende vedlikehold og vinduer som var vanskelig å åpne/lukke. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enheter. For å avdekke punkterte glass kreves rett lys og temperatur, så det kan ikke utelukkes at vinduer er punkterte.

Merknader:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak med sperrer i tremateriale, tekket med betongtakstein og ståltakplater. Det registreres begrenset lufting og det bør monteres lufteventiler i gavl. Ifølge eier ble det etterisolert med 20 cm isolasjon på gulvet i loftet i 2014. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var i byggeår. Det må påregnes avvik i forhold til dagens krav. Takkonstruksjonen ble inspisert fra bakkenivå og fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke registrert nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ifølge eier tak som er tekket med betongtakstein og ståltakplater i 2022, samt undertak av trematerialer. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt metall. Det er ikke montert snøfangere på taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det slitasje utfra alder, bulker i ståltakplaten, avskalling av beslag og noen tegn til lekkasjer i takrenner.

Merknader:

Betongtakstein har en forventet levetid 40 år. Takrenner og nedløp har en forventet levetid på 35 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avtalt med eier at loftet ikke ble inspisert pga. manglende tilgjengelighet på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Felles veranda med adskilt del fra nabo på 14 m2 langs sydsiden. Bjelkelag og gulvbord i impregneret tremateriale. Rekkverkshøyde er 73 cm, noe som er for lavt etter dagens krav som er min. 100 cm. Konstruksjonen fremstår i normalt god stand.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad renoveret i 2024. Ifølge eier er arbeidet med badet utført både av faglærte og ufaglærte og dokumentasjon er ikke fremlagt. Våtromsplater på veggene og slette plater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt WC og mekanisk avtrekk. Speil med lys på vegg over servant. Det manglet deksel på lysbryter på befaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser med oppkant og varmekabler fra 2024. Ifølge eier er arbeidet med badet utført både av faglærte og ufaglærte og dokumentasjon er ikke fremlagt. Det registreres riss/sprekker i flisfugene. Det er tilstrekkelig fall på gulvet og det er målt tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og membran fra 2024. Membran er synlig i sluket. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 2. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Ifølge eier bad renoverert i 2014, men det foreligger ikke dokumentasjon. Det er opplyst at badet er renoverert av faglærte. Keramiske fliser på veggene og folierte plater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert WC og mekanisk avtrekk. Speil med lys på vegg over servant. Det registreres riss/sprekker i flisfugene og fuger mellom gulv/vegg. Badet mangler tilluftsventilering, ikke luft utover å åpne vinduet.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser med varmekabler fra 2014, men det foreligger ikke dokumentasjon. Det er opplyst at badet er renoverert av faglærte. Det registreres riss/sprekker i flisfugene og fuger mellom gulv/vegg. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2014
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og membran fra 2014. Sluk i plast hvor membran er synlig. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ifølge eier eldre kjøkken som er noe pusset opp i 2024. Innredning med folierte fronter og benkeplater. Oppvaskkum og utslagsvask med 1-greps blandebatteri, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har water stop system fra 2024, men ikke komfyrvakt. Det registreres normalt og god avrenning fra vannkran. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Det registreres bruksslitasje utfra alder.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er kjeller under den gamle delen av boligen. Støpte vegger og trepanel i himling (se punkt om beskrivelser av innvendige overflater i kjeller). Det registreres saltutslag på veggene. Ut fra kjellerens bruk i dag fungerer den, men ved endret bruk må det gjennomføres tiltak.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er betong på gulv i kjeller (se punkt om beskrivelser av innvendige overflater i kjeller). Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er eldre betonggulv uten fuksikring som kan medføre kapillær fukttransport, dvs. fukt som trenger opp gjennom gulvet fra grunnen. Ut i fra kjellerens bruk i dag fungerer den, men ved endret bruk må det gjennomføres tiltak.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjelleren har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene og vinduer som kan åpnes. Det ble ikke foretatt hulltaking i yttervegger, fordi det er åpen betong. Fuktgjennomtrengningen i gulv og vegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014 og 2024
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt WC på bad i 1. etasje og gulvmontert WC på bad i 2. etasje. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det meste av vannrør i plast (rør-i-rør) fra 2014 og 2024, da badene ble renoveret. Samlestokker er plassert i kjeller. Vannrør av kobber på kjøkken. Det meste av avløpsrør i plast fra 2014 og 2024. Eldre avløpsrør i soil er synlig i kjelleren. Stoppekransen og stakeluker er plassert i kjeller. Noen vann- og avløpsrør er nær forventet levetid. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaringsdagen, men utskifting og oppgraderinger må påregnes på grunn av alder på noen enheter. På generelt grunnlag anbefales at vann- og avløpsrør kontrolleres av en rørlegger.

Merknader:

Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Ifølge eier varmtvannsbereder fra 2014 på 200 l, plassert i kjeller og med lekkasjesikring til sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling. Det anbefales å montere varmtvannsberederen til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader:

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2025

Varmepumpe (luft til luft) i 1. etasje fra 2025. Ifølge eier fungerer varmepumpen bra.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene og luftespalter i noen vinduer, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og begge badene. Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen og kondensering på enkelte vinduer. Det bør etableres lufteventiler i alle oppholdsrom.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014 og 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Ifølge eier sikringsskap med nye automatsikringer fra 2014, plassert i trappeoppgang til 2. etasje. Nytt elektrisk anlegg i entre, gang, bad og kjøkken i 1. etasje i 2024. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. På generelt grunnlag anbefales en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at vann- og avløpsrør kontrolleres av en rørlegger.
Det anbefales en utvidet kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet drenering med liten/ingen funksjon og manglende utvendig fuktsikring. Årsaken er at eldre drenering gradvis mister funksjonen. Dersom forholdet får utvikle seg videre kan fukten utvikle mugg/sopp og råte i treverket, samt skape grobunn for skadedyr. Forholdet innebærer at det på sikt bør gjøres tiltak for å hindre ytterligere fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av en fagmann.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ytterkledning med slitasje og begrenset gjenstående levertid. Årsaken til forholdet er naturlig aldring og slitasje. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak for å hindre ytterligere slitasje/skader. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt utskifting av ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, kondensering på enkelte glass, samt behov for vedlikehold og utskifting av enheter. Årsaken til forholdet er slitasje over tid. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre funksjonsfeil, fukt inn i konstruksjonen og vinduer/dører som slipper ut mer varme. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt utskiftninger av enheter.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet alder på takkonstruksjonen. Årsaken til forholdet er naturlig aldring og slitasje som gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av takkonstruksjonen. Det anbefales å holde takkonstruksjonene under oppsyn fremover.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere, og slitasje utfra alder på undertak, beslag, takrenner/nedløp og stålplater. Årsaken til forholdet er naturlig aldring og slitasje som gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold. Det anbefales å holde undertaket, beslag, takrenner/nedløp og yttertekkingen under oppsyn fremover.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet veranda med rekkverkshøyde som ikke er iht. dagens krav. Årsaken til avviket er at dagens krav er min. 100 cm og rekkverkshøyden er 73 cm. Hvis ikke dette rettes opp vil det være risiko knyttet til sikkerhet. Anbefalt tiltak er å øke rekkverkshøyden til 100 cm.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og arbeid som bærer preg av at det er utført av ufaglærte. Siden dette badet er renoveret i 2024 er årsaken til forholdet arbeid som ikke er fagmessig utført. Ikke fagmessig utførelse av arbeid på et våtrom kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet kan medføre behov for utbedringer. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på overflatene, vedlikehold og montere lukket dusjkabinett.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og riss/sprekker i flisfugene. Siden dette badet er renoveret i 2024 er årsaken til forholdet arbeid som ikke er fagmessig utført. Forholdet kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker mindre bevegelser og skader i materiale. Forholdet kan medføre behov for utbedringer. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på overflatene, vedlikehold og montere lukket dusjkabinett.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og bad som bærer preg av at det er utført arbeid av ufaglærte. Siden dette badet er renoveret i 2024 er årsaken til forholdet arbeid som ikke er fagmessig utført. Forholdet kan, hvis membranen ikke er tett, medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på overflatene.

7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og riss/sprekker i flisfuger og fuger mellom gulv/vegg. Årsaken til forholdet er bruksslitasje og fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker mindre bevegelser og skader i materiale. Forholdet kan medføre behov for utbedringer dersom man ikke unngår ytterligere direkte fuktbelastning på overflatene. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på overflatene.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Årsaken til forholdet er at utførelsen av gulvet på badet ikke er i henhold til forskriftene. Ikke tilfredsstillende fall på gulvet kan medføre at vann ikke renner rett til sluk, samt økt fuktbelastning på gulvet. Dersom tiltak ikke gjøres kan den forventede levetiden på gulv/membran bli redusert. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på gulvet.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet membran hvor mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, kombinert med avvik på gulvet. Årsaken til forholdet er alder og bruksslitasje. Forholdet kan, hvis membranen ikke er tett, medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på overflatene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet alder. Årsak er naturlig aldring og slitasje. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre funksjonsfeil og feil på vanninstallasjonene. Forholdet innebærer at det på sikt bør gjøres tiltak. Anbefalt tiltak er vedlikehold, samt holde bygningsdelen under oppsyn fremover.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet saltutslag på veggene. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utvendig overvann og drenering som gradvis mister funksjonen. Dersom forholdet får utvikle seg kan fukten utvikle mugg/sopp og råte, samt skape grobunn for skadedyr. Forholdet innebærer at det bør gjøres tiltak for å hindre ytterligere fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av en fagmann.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet saltutslag på veggene. Forholdet har karakter som tilsier fukt som trenger opp gjennom gulvet fra grunnen. Dersom forholdet får utvikle seg kan fukten utvikle mugg/sopp og råte, samt skape grobunn for skadedyr. Forholdet innebærer at det bør gjøres tiltak for å hindre ytterligere fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av en fagmann.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet saltutslag i gulv og vegger. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utvendig overvann og drenering som gradvis mister funksjonen, samt fukt som trenger opp gjennom gulvet fra grunnen. Dersom forholdet får utvikle seg kan fukten utvikle mugg/sopp og råte, samt skape grobunn for skadedyr. Forholdet innebærer at det bør gjøres tiltak for å hindre ytterligere fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av en fagmann.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet noen eldre vann- og avløpsrør som er nær forventet levetid. Årsaken til forholdet er naturlig aldring og slitasje. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre feil, mangler og vannlekkasjer. Forholdet innebærer at det på sikt må gjøres tiltak. Anbefalt tiltak er å holde vann- og avløpsrørene under oppsyn og en nærmere undersøkelse/kontroll av en rørlegger. TG2 vurderes også grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av vegghengt WC. Årsaken til forholdet er at det mangler dokumentasjon for å kunne kontrollere at vegghengt WC er utført i henhold til forskriften. Hvis vegghengt WC ikke er bygd i henhold til forskriften uten lekkasjesikring, kan det være risiko for skjulte lekkasjer ved skader. Anbefalt tiltak er å fremskaffe dokumentasjon, kontrollere utførelse og evt. rette opp avvik.
10.2	Varmtvannsbereder

	TG2 vurderes grunnet varmtvannsbereder uten fast tilkobling. Årsaken til forholdet er at varmtvannsberedere montert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) skal ha fastmontert tilkobling. Hvis forholdet vedvarer er det risiko knyttet til brannsikkerhet. Forholdet kan medføre behov for tiltak. Anbefalt tiltak er å montere fast tilkobling.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og begrenset tilluftløsning. Det er risiko for fuktopphopning i himling, yttervegger og kalde flater vinterstid. Konsekvensen kan være byggskader, mugg- og råteskader, synlige fuktmerker, helseplager og redusert bocomfort. Anbefalt tiltak er en faglig vurdering av ventilasjonsentreprenør.