

Tomannsbolig
Lisleheradvegen 70B
3678 Notodden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	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: 493

Hjemmelshaver: Erik Ormevik og Heidi Skog

Seksjonsnr:

Festnr:

Andelsnr:

Tomt: 408 m²

Konsesjonsplikt: Ikke fremlagt

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Ikke fremlagt

Offentl. avg. pr. år: Ikke fremlagt

Forsikringsforhold: IF Forsikring

Ligningsverdi: Ikke fremlagt

Byggeår: 1978

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 2 sider av boligen og privat oppkjørsel til garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur/vegger i kjeller er oppført med lettklinker og pusset utvendig, samt delvis innvendig. Vegger over grunnmur i bindingsverk og liggende ytterkledning (stående ytterkledning i gavl). 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, varmpumpe, peis, ved- og parafinovn (har avvik og er ikke i bruk).

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 nedgravd oljetank utvendig ved kjøkken. Ifølge eier er tanken tom, men ikke sanert. Anlegget har ikke vært i bruk på mange år. Det foreligger krav om sanering av oljetank med tilhørende rørsystem.

SKJEVHETER:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har noen avvik på retninger/overflater. Ved kontrollmåling er det målt 15 mm skjevhet i stue i 1. etasje og 20 mm på et soverom i 2. etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 28.04.2026

Egenerklæringsskjema signert 28.03.2026.

Tilstandsrapport datert 13.10.2022

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: Vinylbelegg, gulvteppe, betong.

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

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

VEGGER:

Kjeller: Trepanel, betong, leca.

1. etasje: Malte slette flater, teglstein omkring peisen i 1. etasje

2. etasje: Våtromsplater på bad, malte slette flater.

HIMLING:

Kjeller: Trepanel.

1. etasje: Takess.

2. etasje: Takess

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC-rom med gulmontert WC og servant med 1-greps blandebatteri i 1. etasje.

Det har tidligere vært en vannlekkasje i vegg under servanten på WC-rom.

Vaskekjeller har betong på gulv og betong på store deler av veggene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier er følgende utbedringer gjort etter byggeår:

1978: Byggeår

1987: Byggeår garasje

1991: Boligen ble påbygget med stue

2017: Nye VA stikkledninger fra boligen til kommunalt nett

2022: Boligen ble utvendig overflatebehandlet

2022: Ny innmat i sikringsskapet

2023: Skiftet de fleste innerdørene

2023: Varmekabel omkring vannrør i veggen i kjellerstue som frøs

2023: WC-rom ble pusset opp med blant annet ny servant og keramiske fliser på gulv

2023: Ny varmtvannsbereder

2023: Bad ble pusset

2023: Nytt Epoq kjøkken med hvitevarer

2024: Brann i deler av stue, utbedring som forsikringssak

2025: Skiftet verandadør

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	73			28 + 10
1. etasje	81			
2. etasje	45			
SUM BYGNING	199			38
SUM BRA	199			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		16		
SUM BYGNING		16		
SUM BRA	16			

BRA-i:**KJELLER:**

Gang/trapperom, vaskekjeller, garderobe, kjellerstue, kjellerrom, bod.

1. ETASJE:

Entre, WC-rom, gang/trapperom, stue, 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:

Ifølge eier enkel garasje på 16 m² som er bygd i 1987. Det er støpt plate på mark, vegger i bindingsverk og stående ytterkledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Elektrisk leddport i tre og enkel ytterdør i tre. Det foreligger ikke tegninger. Garasjen fremstår i normalt god stand. Det registreres en sprekk i gulvet som indikerer at det er eller har vært bevegelse i grunnen.

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 synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn er ukjent. Grunnmur/vegger i kjeller er oppført med lettklinker og pusset utvendig, samt delvis innvendig. Grunnmuren har sprekkdannelser og det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Drenering er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

Yttervegger fra byggeår. Ytterveggene over grunnmur er oppført med mineralullisolert bindingsverk og stående tømmermannspanel. Liggende trepanel i gavler. Ifølge eier ble hele boligen utvendig overflatebehandlet i 2022. Brannen i 2024 medførte utbedringer og ny ytterkledning på deler av vestveggen. Denne var ikke overflatebehandlet på befaringsdagen. 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 solsprekker utfra alder.

Merknader:

Ytterkledning har en forventet levetid på 50 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 malte vinduer med isolerglass og ytterdører fra byggeår. Enkelt vinduer med blyglass. Kompakt malt ytterdør med glassfelt av nyere dato. Verandadør mot vest ble byttet etter brannen i 2025. Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres verandadør mot øst med spruket glass, dette må skiftes ut. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enheter. For å avdekke punkterte glass kreves rett lys og temperatur, så det kan ikke utelukkes at flere 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, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak med opplett og sperrer i tremateriale, tekket med betongtakstein og stålplater. Takkonstruksjonen er luftet via spalter i gesimser. 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 ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1978

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og ståltakplater. Undertak av suplater. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt metall. Det er ikke montert snøfangere på taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det registreres slitasje utfra alder, bulker i stålplatene og noen tegn til lekkasjer i takrenner.

Merknader:

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

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Veranda langs vestsiden av boligen på 28 m2 langs vestsiden og som går mot nabo. Bjelkelag og gulv i impregneret tremateriale. Deler av trematerialene er skiftet i 2024 som følge av utbedringer etter brannen. Rekkverkshøyde er 70 cm, noe som er for lavt etter dagens krav som er min. 100 cm. Konstruksjonen har betydelige skjevheter. Felles veranda langs østsiden av boligen på 10 m2, med adskilt del fra nabo. 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

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Ifølge eier, bad fra byggeår som ble pusset opp av ufaglærte i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon. Våtromsplater på veggene og takess i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert WC, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Speil med lys på vegg over servant. Det registreres riss og sprekker i fugene.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Keramiske fliser på gulv fra 2024. Oppussingen av badet i 2024 er utført av ufaglærte og det foreligger ikke dokumentasjon. Det registreres riss og sprekker i fugene. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1978

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.

Ifølge eier bad med membran og sluk fra byggeår (membran og sluk ble ikke skiftet ved oppussingen i 2024). Sluket var ikke tilgjengelig under dusjkabinettet. 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

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 nytt Epoq kjøkken fra 2024. Innredning med slette fronter, oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har water stop system, 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.

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er kjeller under hele boligen. Deler av veggene er åpne og deler er kledd med trepanel og plater (se punkt om beskrivelser av innvendige overflater i kjeller). Trepanel er midlertidig fjernet i kjellerstua grunnet utbedring med varmekabel langs vannrør. Det registreres saltutslag, riss, sprekker og skader på veggene.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Noen rom i kjeller har betong på gulv og noen har vinylbelegg og gulvteppe (se punkt om beskrivelser av innvendige overflater i kjeller). Det er sluk i vaskekjeller og en ved- og parafinovn i kjellerstua som har branntekniske avvik og er ikke i bruk. Det registreres slitasje utfra alder på gulv.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene. Ved hulltaking i vegg i garderobe ble det målt 14 vektprosent, som er innenfor normalt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det var synlig saltutslag på deler av veggene i vaskekjeller.

Merknader:

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i toalettrom i 1. etasje og på bad i 2. etasje. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Stakeluke og stoppekransen er plassert i vaskekjeller. 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 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 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ifølge eier varmtvannsbereder fra 2023 på 200 l, plassert i vaskekjeller og med lekkasjesikring til sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling. 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 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Varmepumpe (luft til luft) i 1. etasje med ukjent alder. Ifølge eier fungerer varmpumpen 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 tilluft via ventiler i veggene og luftespalter i noen av vinduene. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen. 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1978
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 2022, plassert i entreen. 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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av kjeller er åpnet opp og medtatt i arealet. Bod innenfor bad i 2. etasje er inkludert i badet.

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 riss, sprekker og skader i grunnmuren. Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ytterkledning med slitasje og begrenset gjenstående levertid. Årsaken til forholdet er alder og slitasje over tid. 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 ytterligere utskiftninger av ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet verandadør mot øst med sprukket 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 slitasje utfra alder på takkonstruksjonen. Årsaken til forholdet er at alder 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 alder og slitasje på undertak og yttertekking. Årsaken til forholdet er at naturlig aldring gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av undertak og yttertekking. Det anbefales å holde undertaket og yttertekkingen under oppsyn fremover.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet veranda med betydelige skjevheter, samt rekkverkshøyde som ikke er iht. dagens krav. Årsaken til de betydelige skjevhetene på veranda langs vestsiden av boligen er setninger. Videre setninger kan føre til økte skjevheter og påvirkning av verandaens stabilitet. Forholdet vil medføre behov for tiltak. Det anbefales å få skjevhetene, samt evt. tiltak vurdert av en fagmann. Årsak til avviket i rekkverkshøyde er at dagens krav er min. 100 cm og rekkverkshøyden på de 2 verandaene er 70-73 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 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon og riss/sprekker i fuger på veggene. 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, samt reparere fugene med riss/sprekker.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet 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 levertiden på gulv/membran bli redusert. Anbefalt tiltak er å unngå fuktbelastning direkte på gulvet.

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet membran som har passert forventet levetid. 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 manglende komfyrvakt. Årsaken til forholdet er krav til komfyrvakt hvis et kjøkken er bygd/pusset opp etter 2011. Hvis ikke dette rettes opp vil det være risiko knyttet til brannsikkerhet. Anbefalt tiltak er å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet saltutslag, riss, sprekker og skader 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. Med hensyn til riss og sprekker i rom i kjeller, se punkt 1 i rapporten.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder. Årsaken er slitasje over tid. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre ytterligere slitasje og skader. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak for å hindre ytterligere skader. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt utbedringer av gulvet.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet fuktnivå på 14 vektprosent ved hulltaking i ytterveggen i garderoben. 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.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet vann- og avløpsrør som er nær forventet levetid. Årsaken til forholdet er alder og slitasje over tid. 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 nærmere undersøkelser/kontroll av en rørlegger.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet varmtvannsbereder uten fast tilkobling. Årsaken til forholdet er krav om at varmtvannsberedere montert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) skal ha fastmontert tilkobling. Hvis forholdet vedvarer vil det være risiko knyttet til brannsikkerhet. Forholdet kan medføre behov for tiltak. Anbefalt tiltak er å montere fast tilkobling.
10.4	Varmesentraler

	TG2 vurderes grunnet varmepumpe som har passert forventet levetid. Årsak er naturlig aldring og slitasje. Det vil være risiko for nedsatt funksjon. Konsekvensen vil være redusert komfort pga. dårligere funksjon og kortere levetid. Anbefalt tiltak er regelmessig vedlikehold.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutsiftning 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 bokomfort. Anbefalt tiltak er en faglig vurdering av ventilasjonsentreprenør.