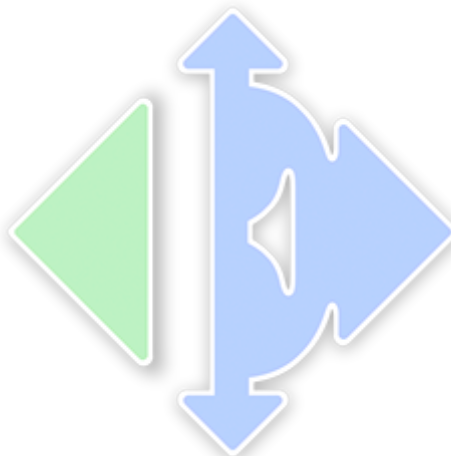


Enebolig
Kongsbergveien 62
3681 Notodden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 29/08/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

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.

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:242, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Christer Marx og Emily Skogsrud
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	885 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ukjent
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1956

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys.
Oppdragsgiver:	Christer Marx og Emily Skogsrud
Tilstede under befaringen:	Christer Marx og Emily Skogsrud
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt på ca. 885 m² beliggende i et etablert boligområde i Kongsbergveien på Notodden. Tomten er delvis flat og det er opparbeidet hage med plen, busker, trær og terrasse/veranda.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn er ukjent. Uisolert støpt betong mot grunn i kjeller. Grunnmur av uisolert lettklinker og betong. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående tømmermannspanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein. Boligen er bygget med nivåforskjeller på gulv og himling.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Frittliggende enebolig fra 1956 over 2 plan og kjeller. Boligen er vesentlig utbedret de siste årene og fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i rom med keramiske fliser i kjeller, samt på bad og gang i 1. etasje.

2 varmepumper (kjeller og 1. etasje) og peisovn i stue.

RADON:

Radonverdier er ikke målt.

ALARMANLEGG:

Boligen har røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæringsskjema signert 21.08.2025.

Grunnbokutskrift uthentet 26.08.2025

Salgsoppgave datert 03.10.2023

Tillatelse til bruksendring fra Notodden kommune av rom i kjeller og 2. etasje datert 14.08.2025.

Byggemelding til Notodden kommune om carport/takterrasse datert 31.07.2025.

Samsvarserklæring for arbeider med el-anlegget etter 01.01.1999.

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

Kjeller: Keramiske fliser i den øvre gangen. Laminat i den nedre gangen, soverom og kontor. Vinylbelegg på bad, betong og tregulvbord i kjellerrom.

1. etasje: Keramiske fliser på bad og gang. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Gulvteppe på soverom. Laminat i walk-in closet.

VEGGER:

Kjeller: Keramiske fliser og malte plater på bad. Betong, trepanel, malte plater og gips i øvrige rom.

1. etasje: Keramiske fliser på bad. Glass i vegg mellom TV-stue og stue. Gips i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte plater og malt trepanel.

HIMLING:

Kjeller: Trepanel i et kjellerrom. Gips og malte plater i øvrige rom

1. etasje: Malte panelplater i tak med downlights på bad. Gips i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte plater og malt trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Carport på 19 m2 med el-bil lader.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier er det gjort følgende utbedringer etter byggeår:

2021: Tidligere eier fornyet badet i 1. etasje.

2021: Tidligere eier skiftet ytterdør, terrassedør og 2 store vinduer.

2021: Tidligere eier fornyet sikringsskap med automatsikringer.

2021: Tidligere eier monterte 2 varmepumper i boligen.

2022: All kommunal VA ble utbedret

2024: Alle vinduene ble skiftet, samt noe kledning rundt vinduene og vindskiene.

2024. Nytt kjøkken

2024: Ny peisovn

2024: Nye overflater i alle rom, bortsett fra kjellerrom og bad i kjeller.

2024: Nytt avløpsanlegg, nye kobberrør i kjeller og plastrør (rør i rør) i 1. etasje.

2024: Det ble montert utebelysning.

2024: Renoverte elektrisk anlegg i 1. etasje.

2025: Renoverte elektrisk anlegg i kjeller.

2025: 2 nye verandaer.

2025: Boligen ble utvendig overflatebehandlet.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5900000	
- Fradrag:	3200000	
= Teknisk verdi bolig:	2700000	2700000

Tomteverdi:	800000
-------------	---------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3500000
--	------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien (normal salgsverdi) er beregnet med bakgrunn i tomtepris, teknisk verdi og fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser mm. Som kilder er benyttet blant annet Husbankens veiledning om kvadratmeterpriser, Norsk Byggforskningsinstitutt, Direktoratet for byggkvalitet og Statistisk sentralbyrå. I tillegg er det gjort en sammenligning med andre annonserte tilsvarende eiendommer i nærliggende områder.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	75	15		46		
1. etasje	106					
2. etasje	18					
SUM BYGNING	199	15		46		
SUM BRA	214					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Kjellerrom 1, kjellerrom 2, vaskerom, gang, soverom, kontor, bad.

1. etasje: TV-rom, gang 1, gang 2, bad, trapperom 1, trapperom 2, stue, kjøkken soverom.

2. etasje: Trapperom, soverom, walk-in closet.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

Rom i 2. etasje har skrå vegger, noe som gjør at en mindre del av arealet ikke er målverdig.

Kaldt loft som ikke var målverdig.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med utvendig adkomst på 15 m2.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

29/08/2025

Lars Tangerås

1. Grunn og fundamenter

TG 3 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.

Boligen har uisolert støpt betong mot grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker og betong. Boligen har ingen drenering med dreneringsrør og grunnmursplast. Nedløp fra tak er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Det er avdekket både horisontale og vertikale riss i grunnmuren og riss i betonggulv i garasjen. Funksjonen av drenering ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator, hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Drenering bør etableres.

Merknader: Boligen er oppført med kjeller/sokkeletasje som delvis ligger under bakkenivå og drenering bør derfor etableres.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget omkring deler av boligen har ikke tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har helningsgrad ut fra grunnmuren rundt hele boligen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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.

Konstruksjon av bindingsverk og ytterkledning av tømmermannspanel fra byggeår. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det ble avdekket sprekkdannelser på utsatte steder, hvor det må påregnes vedlikehold og utbedringer.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 er de fleste vinduene og ytterdører skiftet i 2021 og 2024. Vinduene og ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Ingen skader eller funksjonssvikt ble registrert på befaringsdagen.

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 påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Ifølge eier saltak i tre, tekket med betongtakstein fra ca. 1990. Teglpipeline over tak med skiferplate på toppen. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og det ble registrert svanker i mønet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1956
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trebord fra byggeår. Underlagspapp, sløyfer og lekter, tekket med betongtakstein. Teglpipeline med beslag. Ifølge eier er vindski fornyet og fuger på pipebeslag utbedret i 2024. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Renner, nedløp og beslag er av malt stål. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Merknader: Mose og noe værbitte overflater på betongtakstein.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til loft via loftsluke i gangen i 1. etasje. Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktmåler, men ingen unormale verdier ble registrert.

Merknader: Det ble avdekket noen merker etter tidligere lekkasje.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Ifølge eier veranda over carport på 23 m² og veranda mot hagen på 23 m², fra 2025.
Rekkverk på veranda over carport er iht. dagens krav som er 1 m.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1

7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med keramiske fliser på vegger og malte panelplater i tak med downlights fra 2021. Baderomsinnredning med normal god kvalitet med heldekkende servant, dusjnisje, vegghengt toalett og avtrekksvifte. Det var ingen synlige tegn til fuktmerker/skader eller unormale fuktverdier på vegger/himling eller i tilstøtende rom.

Merknader: Våtrom fra 2021 med dokumentasjon.

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad med keramiske fliser og varmekabler på gulv fra 2021. Dusjnisje med sluk.

Merknader: 20 mm fall fra bunn terskel til topp sluk.

TG 1

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Sluket var godt tilgjengelig og kan rengjøres. Etter avtale med eier ble det ikke gjort hulltaking i tilstøtende rom, fordi det foreligger en relativt ny rapport hvor det ble utført destruktiv kontroll uten spor av fukt.

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 kjeller

TG 3

7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Bad i kjeller fra byggeår, hvor vanntilførsel er avstengt. Malte plater i tak. Malte plater og murvegger med keramiske fliser og på vegg. Gulvmontert toalett, vask, dusjnise og lufteventil. Det ble avdekket slitte overflater, fuktmerker og løse fliser.

Merknader: Bad som ikke er bygget som våtrom etter moderne standard. Badet må renoveres.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er 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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad i kjeller fra byggeår, hvor vanntilførsel er avstengt. Vinylbelegg på deler av gulvet og keramiske fliser i dusjnise. Det ble avdekket slitte overflater, fuktmerker og løse fliser.

Merknader: Bad som ikke er bygget som våtrom etter moderne standard. Badet må renoveres.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1956

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad i kjeller fra byggeår, hvor vanntilførsel er avstengt. Det er ingen membran og det ble avdekket slitte overflater, fuktmerker og løse fliser.

Merknader: Bad som ikke er bygget som våtrom etter moderne standard. Badet må renoveres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 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 kjøkken fra 2024. Innredning med slette fronter, benkeplater med nedfelt keramisk topp, oppvaskkum i stål med ett-greps batteri. Fullintegrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys og mekanisk avtrekk. Det er montert water stop system på oppvaskmaskin.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng i kjeller har i hovedsak malte plater og gips på vegger, samt keramiske fliser på bad. Gipsplater også i himling i de fleste rom, samt malt trepanel i kjellerrom. Vaskerom er ikke bygd som våtrom. Noen av rommene i kjeller var lite tilgjengelige på befaringsdagen. Det er montert water stop system på vaskemaskin og varmtvannsbereder i kjeller.

Merknader: Funksjonen av drenering ble kontrollert på innside grunnmur med fuktmåler, hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Det ble registrert riss i murveggene.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Keramiske fliser på gulv i den øvre gangen. Laminat i den nedre gangen, soverom og kontoret. Vinylbelegg på bad, betong på lagerrom 1 og gulvbord av tre på kjellerrom 2. Kjellerrommene var lite tilgjengelige på befaringsdagen.

Merknader: Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier i fundamentet. Det ble registrert riss i gulv. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier i grunnmur og fundament. Det ble også avdekket noe kjellerlukt. Etter avtale med eier ble det ikke gjort hulltaking. Ventilering via ventiler i veggene og luftespalter i vinduene, men det bemerkes at kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert.

Merknader: Tilluft via ventiler og spalter i vinduene gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, fordi det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1956/2021/2025

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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 fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Eldre gulvmontert WC på bad i kjeller. Vegghengt WC på bad i 1. etasje fra 2021 med lekkasjesikring mot sluk på bad. Ifølge eier er store deler av vann- og avløpsanlegget i boligen fornyet i perioden fra 2021 til 2025, med blant annet nye kobberrør i kjeller og nye vannrør av plast (rør i rør) i 1. etasje.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

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

Ifølge eier nyere varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller med water stop system.

Merknader: Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Ifølge eier ble det montert 2 varmepumper i boligen (kjeller og 1. etasje) i 2021, som fungerer 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 fra ventiler i vegg/tak og luftespalter i noen av vinduene. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: Tilluft via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, hvor det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

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 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021/2025

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ifølge eier ble sikringsskapet fornyet med automatsikringer i 2021 og det ble innstallert nytt skjult elektrisk anlegg i boligen i 2025.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ifølge eier er det sendt byggemelding til Notodden kommune om carport/takterrasse, men foreløpig foreligger det ingen tilbakemelding fra kommunen.

Det mangler håndrekker på innvendige trapper iht. dagens regelverk.

Alle opplysninger om årstall er oppgitt av eier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglede fall på terrenget vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder og sprekkdannelser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet alder og svanker i mønet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet alder og merker etter tidligere lekkasje.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall fra terskel til topp sluk.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og mindre utettheter i konstruksjonen.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og mindre utettheter i konstruksjonen.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og ikke tilstrekkelig ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet alder på gjenstående rørføring i kjeller.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende tilluft og ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet manglende drenering og riss i grunnmuren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet feil/mangler og slitasje utfra alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet feil/mangler og slitasje utfra alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende membran, feil/mangler og slitasje utfra alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-