

Leilighet, selveier  
Sølvgata 21  
1767 Halden



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Jostein Mathisen**

Dato: 07/05/2026

Teglverket 13A  
Skjeberg 1747  
41443728  
jostein@takstmann-  
sarpsborg.no

  
Takstmann Jostein Mathisen  
takstmann-sarpsborg.no



*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 ferdiggattest, 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

## 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:3101, Bnr: 403
Hjemmelshaver:	Maj Britt Grønfeldt Søndberg
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1850
Tomt:	Felles 385,8 m <sup>2</sup>
Kommune:	Halden (3101)

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maj Britt Grønfeldt Søndberg
Befaringsdato:	27.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Relativt flat tomt med brostein ved inngangsparti samt plenarealer og varierende beplantning. Bygninger ligger lang inntilliggende gater.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygget står på grunnmur som dels er støpt og dels med stablede naturstein. Dels kjellerrom med lav høyde og dels krypkjeller. Bjelkelag i tre utført som stubbloftkonstruksjon. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som er kledd med stående kledning. Eldre vinduer med koblede glass i karmen og rammer av tre. Nyere ytterdør med 2-lags glass. Eldre sperretak, taktro med bord som over- og underligger. Taket er tekket med eldre tegltakstein. Denne leiligheten ligger i 1.etasje med egen inngang fra bakkeplan.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i funksjonell stand og har blitt innvendig fornyet i senere tid. Badet har noen ufagmessige detaljer og øvrige rom bærer preg av å ligge i en eldre bygning med dels skjeve konstruksjoner. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme på badet.
- Det opplyses at gulvvarme i entré ikke fungerer.
- Vedfyring i lukket vedovn.
- Elektriske ovner.

**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert på kjøkken

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Oppdragsgiver  
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver  
Kommunale opplysninger i meglerpakke  
Eiendomsverdi.no  
Boligmappa.no

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

ENTRÉ: malt panel/tømmer, malt panel, fliser  
KJØKKEN: malt panel/fliser, malt panel, parkett/malt gulv  
BAD: våtromsplater/tømmer, malt panel, fliser  
STUE: malt platekledning/malt panel, slett hvitmalt, parkett  
SOVEROM: malt panel, slett hvitmalt, parkett

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det gjøres i utgangspunktet en tilstandsvurdering for leiligheten, mens felles bygningsdeler er beskrevet under andre merknader.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver opplyser om:

**2015:**

- Fornyning av badet til slik det fremstår i dag.
- Dagens kjøkkeninnredning ble montert og overflater i rommet fornyet til slik det fremstår i dag.

**2016:**

- Skiftet ytterdøren.

**FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:**

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

**FELLESKOSTNADER:**

Se salgsoppgave.

**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 tilfredsstillt 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
Leilighet 1.etg	54			
SUM BYGNING	54			
SUM BRA	54			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Boder i uthus		18		
SUM BYGNING		18		
SUM BRA	18			

**BRA-i:**

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, kjøkken, bad, stue, soverom.

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: 2 boder.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det ble fremvist 2 boder i felles uthus som begge er på 9m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****GRUNNMUR/DRENERING TG-2:**

Bygget står på grunnmur som dels er støpt og dels med stablede naturstein. Dels kjellerrom med lav høyde og dels krypkjeller.

-Synlige skjevheter som anses som normalt for eldre grunnmurer.

-Synlige deler av kjeller og krypkjeller fremstår tørt på befaring med tegn til at det har vært vann her tidligere. Det opplyses at det ble gjort tiltak med drenering i 2014. Jevnlige tilsyn er viktig.

**KRYPKJELLER TG-2:**

Det er krypkjeller under denne leiligheten.

-Krypkjeller har begrenset inspeksjonsmulighet da trekonstruksjon/gulv ligger nære terreng. Dette øker risiko for fuktskader. Fuktmåling i utvalgte deler av trevirket viste ikke høyere verdier enn anbefalt.

-Deler av undersiden av gulvkonstruksjonen er ikke tett og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrenging av skadedyr.

-Det er hull etter borebiller eller lignende i deler av trevirket. Det opplyses at det har vært utført tiltak for å stoppe dette. Bør holdes ved tilsyn.

**YTTERVEGGER TG-2:**

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som er kledd med stående kledning.

-Normalt vedlikeholdt kledning, men med alder- og værslitasje som oppsprekking og stedvis porøst trevirke som reduserer motstandsdyktighet mot vann.

-Deler ligger nære terreng og får økt fuktbelastning som vil kreve hyppigere vedlikehold.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Maj Britt Grønfeldt Søndberg, Jostein Mathisen

**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**

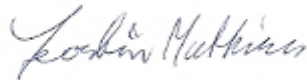
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

07/05/2026



Jostein Mathisen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

#### OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Våtromsplater og malt tømmer på vegger. Malt panel i taket.
- Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.
- Dør i våtsone har ikke synlige fuktskader.

#### UTSTYR:

- Servant i porselen med 2-greps blandebatteri
- Badekar med dusj og 2-greps blandebatteri
- Gulvstående toalett.

#### Merknader:

- Fuge i bunn av våtromsplater er stedvis sprukket og stedvis er det mindre avskallinger i bunn av plater. Det er ikke helt tett fuge rundt synlige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Trapping på platemønster indikerer at dette ikke er urørt av faglærte.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk er plassert mellom dør og badekar.

- Type fliser gjør det vanskelig å bedømme hva som er opprinnelig karakter og hva som eventuelt er skader.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

#### Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og dels tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Det var kompakt vegg i området og dette begrenser undersøkelsene.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

**Merknader:**

- Fuge i bunn av våtromsplater er stedvis sprukket og stedvis er det mindre avskallinger i bunn av plater. Det er ikke helt tett fuge rundt synlige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Trapping på platemønster indikerer at dette ikke er urørt av faglærte.
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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.

**FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:**

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

**VENTILATOR:**

Trekker ok ved test med papirark.

- Innredning med profilerte fronter
- Heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk
- Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
- Integrert stekeovn, platetopp og 45cm oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i hovedsak funksjonelt og med normal bruksslitasje ut ifra alder.

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom opplyses å ha blitt pusset opp og fornyet rundt 2015.

**Merknader:**

- Stedvis er det noen sprekker og ujevnheter i malte flater og stukkatur. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men overflatebehandling kan påregnes.
- Punktvist knirk og fjæring i gulv. Årsak er eldre og varierende dimensjonert underliggende konstruksjon.

**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Eldre vinduer med koblede glass i karmen og rammer av tre. Nyere ytterdør med 2-lags glass.

**Merknader:**

- Avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering.
- Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrengning.

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og plast.

- Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Stakeluke er plassert i kjeller. Ukjent løsning for lufting av avløpet.

**Merknader:**

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1985

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1985. Plassert i kjeller.

**Merknader:**

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft ved åpning av vinduer. Avtrekksvifte på badet og ventilator på kjøkken.

**Merknader:**

- Det mangler ventilator for tilførsel av friskluft og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippe ut i rom der personer oppholder seg.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 13.9.2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

---

Felles sikringsskap med automatsikringer. 7 kurser inkludert overlastvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Legging og tilkobling av varmekabel. Utført av Per Klavestad Installasjon AS, datert 03.12.2015.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Siste tilsyn var: 13.9.2016

-Ingen utestående pålegg funnet.

---

#### **Merknader:**

-Det ble påvist kabel som er mangelfullt festet i tak i stue. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningsatte deler.

-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

## LOVLIGHET:

-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger fra byggesaksarkivet som kan verifisere om bruken av rommene, planløsning og bygningens utforming samsvarer med eventuelle gitte tillatelser. Ytterligere undersøkelser anbefales med kommunens byggesaksavdeling.

## FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for sanitæranlegg, datert 07.04.1989.

## ANNET:

-Bygningen er merket med rød trekant i SEFRAK-registeret og dette betyr at bygningen er fra før 1850 og at det er meldeplikt før endringer eller riving utføres.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Fuge i bunn av våtromsplater er stedvis sprukket og stedvis er det mindre avskallinger i bunn av plater. Det er ikke helt tett fuge rundt synlige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Trapping på platemønster indikerer at dette ikke er urørt av faglærte.  
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.  
-Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Fuge i bunn av våtromsplater er stedvis sprukket og stedvis er det mindre avskallinger i bunn av plater. Det er ikke helt tett fuge rundt synlige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Trapping på platemønster indikerer at dette ikke er urørt av faglærte.  
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.  
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

## 3.1 Andre rom

-Stedvis er det noen sprekker og ujevnheter i malte flater og stukkatur. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men overflatebehandling kan påregnes.  
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Årsak er eldre og varierende dimensjonert underliggende konstruksjon.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

-Avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.  
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmen og trenger justering.  
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.  
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

## 6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

### 6.3 Ventilasjon

- Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og åpning av vinduer/dør er tidvis nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling slik at kvaliteten på inneluften ikke reduseres da dette kan gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

### Takstmannens vurdering ved TG3: