

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
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 09/08/2024

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 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:160, Bnr: 403
Hjemmelshaver:	Randi Sommerseth
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1850
Tomt:	Felles 385,8 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Randi Sommerseth
Befaringsdato:	05.07.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:**GRUNNMUR:**

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 befarings. Det opplyses at det ble gjort tiltak med drenering i 2014.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som er kledd med stående kledning. Originalt kan det ikke forventes at veggene er isolerte, men eier har fått isolert deler av yttervegger med 50mm på innsiden ved oppussingsarbeider. Normalt vedlikeholdt kledning, men med alder- og værslitasje. Deler ligger nære terreng og får økt fuktbelastning.

YTTERTAK:

Eldre sperretak, taktro med bord som over- og underligger. Taket er tekket med eldre tegltakstein som har alder- og værslitasje. Synlig svanker og nedbøy i deler av konstruksjon. Noe begrenset ventilering av konstruksjon og loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand hvor dagens eier har fått utført flere større fornyinger siden 2014. Badet er eldre og det kan påregnes rehabilitering.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukket klebersteinsovn

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Det er plassert ut flere brannslukningsapparat
- Boligen kan ikke forventes å være inndelt i brannceller etter kravene i teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglepakk
Tinglyst seksjonering
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

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

ENTRÉ: malt panel, malt panel, fliser
KJØKKEN: malt panel, malt panel, parkett
STUE: tømmervegg/tapet, malt panel, parkett
TV-STUE: tapet, malt panel, parkett
SOVEROM VED STUE: tapet, malt panel, parkett
SPISESTUE: malt panel/tapet, malt panel, parkett
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, parkett
BAD: tapet, takess, belegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Vurderingen begrenses hovedsakelig til den aktuelle boligen og tilstandsvurdering for felles bygningsdeler er ikke utført, men bygningsdelene er beskrevet under byggemåte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2014:

-Fornyng av uteområdet og drenering.

2016:

-Fornyng av fellesområde i gang/trappegang.

-Bygget overbygg over inngangsdør.

-Skiftet vinduene i leiligheten med unntak av baderomsvindu og verandadør.

-Oppussing av soverom innerst og delt av til bod. Lagt panel i tak, tapet på vegger og parkett på gulv.

2017:

-Lagt fliser på gulv og malt vegger i entré.

-Oppussing av soverom med panel i tak, tapet på vegger og parkett på gulv.

2018:

-Oppussing av spisestue med panel i tak, tapet på vegger og parkett på gulv.

-Fornyng av kjøkken og stue til slik det fremstår i dag.

2020:

-Demontert og montert vedovn. Faktura fra Varmefag Fyr og Flamme AS fremvist.

2022:

-Oppussing av arbeidsrom/tv-stue med blant annet isolering av vegger og fornyng av overflater. Tilbudsbeskrivelse og faktura fra Byggmesterne Bokerød og Kitterød AS fremvist samt dokumentasjon fra Elektrikertjenesten Halden AS.

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 bygningssakkyndige 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.

FELLESKOSTNADER:

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
Leilighet 2.etg	104			8	104	
SUM BYGNING	104			8	104	
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 boder i felles bygning		13				13
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA	13					

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETASJE: entré, kjøkken, stue, tv-stue, 2 soverom, spisestue, bad.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: 2 boder i felles bygning.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde: 2,40-2,66 meter.

-Trappegang i 2.etasje som gir adkomst til leiligheten er ikke medregnet i BRA for boligen.

-I følge seksjonering så tilhører loftet i bygningen til denne seksjonen. Loftet er ikke medregnet i BRA da store deler ikke har gangbart gulv og ikke måleverdig takhøyde.

-Seksjonering viser at eksterne boder tilhører denne seksjonen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Regnvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert. Mye lagring på loftet gjorde inspeksjon her begrenset.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Randi Sommerseth, Jostein Mathisen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

09/08/2024



Jostein Mathisen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og takess i himling.

-Avtrekksvifte montert i yttervegg. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blande batteri
- Speil og belysning samt to skap over servant
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Tapet har sprekker, hull etter oppheng og krøller i hjørner. Forholdene svekket tetthet og gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Takess har punktviss løs folie, sprekker og åpne skjøtet som øker risiko for svelling.
- Vindu og dør samt omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres.
- Det er ikke etablert god tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Spalten er for smal.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Belegget har skade ved oppbrett ved dør og det er ikke tett rundt gjennomføringer i gulvet. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Gulv ved dør er laveste punkt og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann kan renne ut av rommet.
- Prisvurdering gjelder for etablering av fall og legging av nytt belegg. Dette anbefales utført i forbindelse med rehabilitering av badet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med klemring/sprutdemper og tegn til klemt belegg.

- 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 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:

-Belegg har utettheter ved gjennomføringer og skade ved døren. Tapet på vegger har utettheter. Forholdene gjør at badet ikke kan anses som komplett fuktsikret og rehabilitering kan påregnes.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling

-Benkeplate i tre. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert stekeovn og platetopp

Kjøkken fra 2018 fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje.

Merknader:

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår funksjonelt og normalt vedlikeholdt. Store deler er fornyet og det opplyses at det er gjort noe oppretting av gulver og lagt trinnlydsplater i alle rom med unntak av entré, bod og bad.

Merknader:

-Bygningen har synlige skjevheter som kan forventes ut ifra alder og byggemåte.

-Punktvist knirk og fjæring i gulv.

-Sprekker i fuger, stedvis avskallinger og bom under enkelte fliser i entré.

-Stedvis mangler lister/avslutning mellom parkett og dører.

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.

Koblede vinduer med 2-lags isolerglass innerst i trekarmer, merket med årstall 2016. Vindu på bad med med 2-lags glass fra 1996 og to-fløyet verandadør av samme alder. Eldre inngangsdør med enkelt glass.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og inngangsdør.

Merknader:

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

-To-fløyet verandadør tar litt i kram ved åpning/lukking. Tettelister har noen skader som kan gi varmetap.

-Inngangsdør er ikke brann- og lydsikker.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 8m²:

Utgang fra spisestue til veranda med glassfiber som tekking på gulvet. Verandaen er overbygget. Konstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:

- Gulvet har ikke godt fall for bortledning av vann. Vann kan bli liggende eller renner mot bygget.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav til høyde på 1,0 meter. Fallsikring oppfyller ikke dagens krav og rekkverk skal vurderes etter gjeldene krav på befarings.
- Begrenset mulighet for kontroll av eventuell lufting av konstruksjonen. Tekkede konstruksjoner som denne trenger god ventilerings slik at eventuell fukt/kondens ikke kapsles inn.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberør samt plastrør til kjøkken. Avløpsrør i plast.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Det ble lokalisert stakeluke i kjeller. Løsning for lufting av avløp er ukjent.

Merknader:

- Rør-i-rør til kjøkken er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap og endetetting/veggbokser. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken selv om dette var påkrevd da røropplegget ble skiftet i 2018.
- Eldre kobberør som ligger dels skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og utbedringer vil kreve destruktive tiltak. Rørene anses ikke som lett-utskiftbare.
- Leiligheten har ikke egen stoppekran. Stenging av vann må gjøres fra hovedstoppekran for bygget som er plassert i kjeller.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005. Plassert i felles kjellerrom. Forventet brukstid er ca. 20 år.

Merknader:

- Bereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til brutt avløp. Lekkasjesikring er ikke ivarettatt.
- Tilkobling til bereder er utført med plastrør. Dette er ikke en anbefalt løsning da det er risiko for at rørene løsner ved tilkoblingspunkt.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte fra bad og ventilator montert på kjøkken. Åpning av vinduer for tilførsel av friskluft.

Merknader:

- Det er ikke god spalte under dør til bad som skal gi tilluft når vifte trekker fuktig luft ut. Generelt anbefales det spalter under alle innvendige dører for optimal luftutveksling.
- Det er ikke ventiler i vegger eller vinduskarmen i rom for varig opphold og åpning av vinduer er nødvendig for tilfredsstillende tilførsel av friskluft.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 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, 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 8 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Det er dokumentert at løse kabler påvist på befaring er utbedret.

Samsvarserklæring fremvist for:

-Utbedring av rapport. El-arbeider i forbindelse med oppussing. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 31.01.2017.

-Omgjøring fra soverom til kontor, Sølvkata 21.Byttet 5 sikringer til jordfeilautomater. Utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 21.04.2022.

-Montert lampe på kontor, ny benkebelysning på kjøkken og festet løse ledninger. Utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 05.08.2024.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.09.2016

Merknader:

-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.

-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. Komplette historikk etter 1.1.1999 er ikke kjent.

-Det anbefales å få anlegget kontrollert av el-fagkyndig personell.

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Det er kun fremvist plantegning fra seksjonering. I følge denne så er det ikke gjort søknadspliktige bruksendringer i leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at det er eventuelle tegninger fra byggesaksarkivet som viser hva som er godkjent bruk, men slike tegninger finnes ofte ikke for eldre boliger.

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**

- Tapet har sprekker, hull etter oppheng og krøller i hjørner. Forholdene svekket tetthet og gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Takest har punktvis løs folie, sprekker og åpne skjøtet som øker risiko for svelling.
- Vindu og dør samt omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres.
- 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. Spalten er for smal.

3.1 Andre rom

- Bygningen har synlige skjevheter som kan forventes ut ifra alder og byggemåte.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv.
- Sprekker i fuger, stedvis avskallinger og bom under enkelte fliser i entré.
- Stedvis mangler lister/avslutning mellom parkett og dører.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
- To-fløyet verandadør tar litt i kram ved åpning/lukking. Tettelister har noen skader som kan gi varmetap.
- Inngangsdør er ikke brann- og lydsikker.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Gulvet har ikke godt fall for bortledning av vann. Vann kan bli liggende eller renner mot bygget.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav til høyde på 1,0 meter. Fallsikring oppfyller ikke dagens krav og rekkverk skal vurderes etter gjeldende krav på befarings.
- Begrenset mulighet for kontroll av eventuell lufting av konstruksjonen. Tekkede konstruksjoner som denne trenger god ventilering slik at eventuell fukt/kondens ikke kapsles inn.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rør-i-rør til kjøkken er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap og endetetting/veggbokser. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken selv om dette var påkrevd da røropplegget ble skiftet i 2018.
- Eldre kobberør som ligger dels skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og utbedringer vil kreve destruktive tiltak. Rørene anses ikke som lett-utsiftbare.
- Leiligheten har ikke egen stoppekran. Stenging av vann må gjøres fra hovedstoppekran for bygget som er plassert i kjeller.

6.2 Varmtvannsbereder

- Bereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til brutt avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.
- Tilkobling til bereder er utført med plastrør. Dette er ikke en anbefalt løsning da det er risiko for at rørene løsner ved tilkoblingspunkt.

6.3 Ventilasjon

- Det er ikke god spalte under dør til bad som skal gi tilluft når vifte trekker fuktig luft ut. Generelt anbefales det spalter under alle innvendige dører for optimal luftutveksling.
- Det er ikke ventiler i vegger eller vinduskarmer i rom for varig opphold og åpning av vinduer er nødvendig for tilfredsstillende tilførsel av friskluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Belegget har skade ved oppbrett ved dør og det er ikke tett rundt gjennomføringer i gulvet. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Gulv ved dør er laveste punkt og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann kan renne ut av rommet.
- Prisvurdering gjelder for etablering av fall og legging av nytt belegg. Dette anbefales utført i forbindelse med rehabilitering av badet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg har utettheter ved gjennomføringer og skade ved døren. Tapet på vegger har utettheter. Forholdene gjør at badet ikke kan anses som komplett fuktsikret og rehabilitering kan påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-