

Tilstandsrapport - NS 3600

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 31 Fnr: 0 Snr: 0



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 428173

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.

Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.

Medlem av NITO's fagnettverk for takstmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommunekart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

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

EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
31 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset



Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Frittstående byggverk - Garasje/utehus

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2 19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Terrassedør

Yttertak

Utstyr på tak

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Innvendige trapper

Innvendige trapper



Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereider

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

TG 3

2 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

200 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

350 000,-



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk ok stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter i grunnen og grunnmur av støpt natursteinsmur og leca i nyere del.

Yttervegger oppført som bindingsverk i nyere del og tømmerkonstruksjon i eldre del, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Vinylbelegg på bad. Parkett og belegget i øvrige rom.

VEGGER

Malt panel på bad. Malte slette flater, malt strie og panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malt slett på bad. Malte overflater i øvrige rom.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Det er montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

TOALETTROM:

Innredning av enkel servant med 1-greps blandebatteri og frittstående toalett.

KJØKKEN:

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg til kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Vedovn i stue og oppholdsrom og varmepumpe stående i stue.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Svanhild Merete Bergsland

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Svanhild Merete Bergsland
Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 04.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hjortsbergveien 23, 1784 Halden

Kommunnr: 3101

Kommune: Halden

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
98	31	0	0

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kari Synnøve Hansen



Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Spørreskjema	2025	Det er fremlagt spørreskjema som kunden har fylt ut.
Ferdigattest	1973	Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg.
Tegninger	1971	Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen fra da tilbygget ble oppført.
Ferdigattest	2016	Det er fremlagt ferdigattest for omlegging av utvendig spillvannledning og utkobling av septiktank.
Rapport fra EI-kontroll	2025	Det er fremvist mail fra Elvia som viser siste tilsyn av el-anlegget i boligen.
Rapport fra Hafslund	2017	Det er fremvist rapport fra tilsyn av el-anlegget som ble utført av Hafslund Nett.
Faktura	2016	Det er fremvist faktura som forklarer skifte av varmtvannsbereder og montering av vannmåler.
Faktura	2012	Det er fremvist faktura som forklarer graving til kloakkrør.

Kommentar til dokumentkontroll

Kommentar til hva som er utført er beskrivelser som er i dokumentene som har blitt fremvist. Det er ikke kjent nøyaktig hva som har blitt utført annet enn hva disse beskrivelsene forklarer.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Bosch D-tect 120 stendersøker	Fuktmåleren blir brukt med spesialkonstruert Piggelektrode for å komme til i 73mm hull.
Protimeter MMS3 fuktmåler	
Bosch GLL 3-80 CG krysslaser	
Bosch GLM 50-27 CG avstandsmåler	

Kommentar til utstyrskontroll

Alt utstyr ble sist kalibrert i 2024, og det gjennomføres en årlig funksjonstest for å verifisere at utstyret opererer i henhold til forventede spesifikasjoner.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1900 tallet.	1973	Store deler av huset ble totalrenovert.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	112	112	
Kjeller	23		23
Sum:	135	112	23

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, stue, gang, soverom og oppholdsrom.	
Kjeller		Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. Etasje	112	28
Kjeller	23	
Sum:	135	28
Sum BRA:	135	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. Etasje	BRA-i: Kjøkken, bad, toalettrom, stue, gang, soverom og oppholdsrom. TBA: Terrasse.
Kjeller	BRA-i: Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Loft har ikke målbart areal på grunnlag av lav himlingshøyde. Areal blir derfor beskrevet som ALH (areal med lav himlingshøyde) + BRA (bruksareal) = GUA (gulvareal)

GUA opplyses bare for å synliggjøre disse arealene og nevnes som tilleggsinformasjon.

Lofet har en takhøyde på det høyeste punktet på 1,65 m.

ALH = 19 m²

BRA = 0 m²

GUA = 19 m²



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt på nord-øst siden av boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp. Vannrør er av kobber og avløpsrør anses å være av plast på grunnlag av fremvist faktura fra kunde som er datert 2012.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrør må anses med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledning av kobber oppgraderes i sin helhet.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Fundamenter

Nyere av boligen (1970) er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn i kjeller. Eldre del av boligen er fundamentert med natursteinsblokker. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen annet enn mindre planhetsavvik innvendig i boligen, noe som må anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur av leca i tilbygd del fra 1970 og grunnmur av naturstein fra eldre del. Visuell kontroll over bakkenivå ga tegn til noen sprekker i grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales.

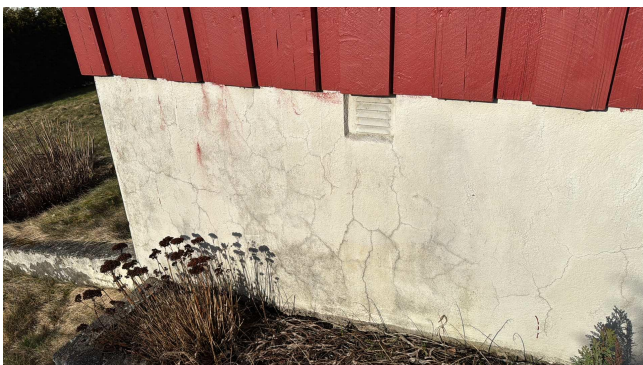
Årsak / Konsekvens:

Det ble observert flere sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkenes kan sees i sammenheng med at deler av terrenget faller mot boligen, som videre har ført til at byggegrunn fyller seg med vann og skaper setninger. Dette kan videre føre til at grunnmuren helt eller delvis minster sin bæreevne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmuren være utbedret uten sprekker og fremstå stabil.

Bilder



Bilde av sprekker i grunnmuren.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Vurderingen av dreneringen er foretatt med utgangspunkt i at deler av dreneringen er fra byggeår (ca. 1900) og deler av den fra da tilbygget ble oppført (1970). Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er observert planhetsavvik i boligen og setningsskader på fundamentet til terrassen, så man kan derfor si at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert fukt under trapp i kjeller i tilbygget, setningsskader i fundamentet til terrassen og planhetsavvik innvendig i boligen. Dette er alle tegn på at dreneringen ikke fungerer optimalt og må skiftes ut.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på å skifte dreneringen rundt boligen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Kledningen fremstår skiftet samtidig som boligen ble renoveret i 1970.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon er av ukjent oppbygning da selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Konstruksjonen blir derfor vurdert ut ifra vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen blir derfor ansett av isolert bindingsverk, teknet med vindtett og klemleker på tilbygd del og tømmerkonstruksjon i eldre del av bygningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke er vanlig ved en tilstandsvurdering og ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i ok stand men med noe slitasje stedvis. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Noe vedlikehold må utføres i tiden som kommer.

Årsak / Konsekvens:

Kledningen fremstår med slitasje stedvis og må påregnes vedlikehold i tiden som kommer. Ved manglende vedlikehold over tid kan kledningen få sopp og råteskader.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen vedlikeholdes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vindu på kjøkken fra 2021.

Vinduer innerst i stue fra 2013.

Vinduer på bad og toalettrom fra 2013.

Vinduer i kjeller fra ca. 1970.

Vinduer i stue mot kjøkken fra 1993.

Vindu på soverom fra 1993.

Vinduer i oppholdsrom fra 1991.

Vindu på loft fra 1996.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Ytterdør av ukjent alder og ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved døren. Det er derfor ikke behov for tiltak.

TG 2

Terrassedør

Terrassedøren fremstår uten synlig datomerking.

Terrassedøren fremstår med en god del slitasje gjennomgående hele veien på utsiden.

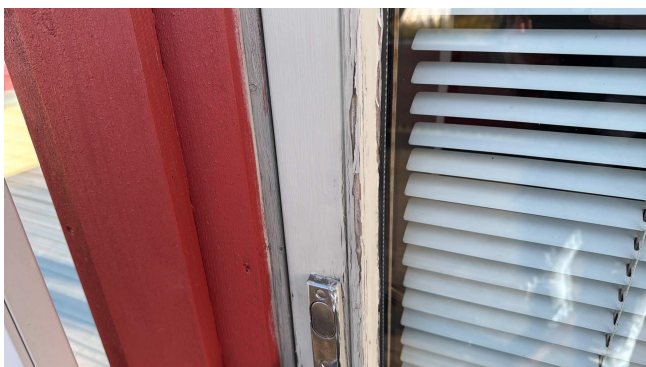
Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket mye slitasje og oppsprukket maling over hele terrassedøren utvendig. Dette vil føre til økt fukt i treverket, noe som vil føre til råteskader over tid.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedøren skiftes ut.

Bilder



Bilde av oppsprukket maling på terrassedør.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue på 28,3 m². Balkongen er oppbygget av bjelkelag som er tekket med terrassebord.

Det ble observert at støttepilarene av tre til terrassen har sviktet i fundamentet i grunnen.

Rekkverk er målt til ca. 87 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Årsak / Konsekvens:

Det er mye slitasje på terrassebordene som kommer av høy alder og manglende vedlikehold.

Det ble også observert at støttepilarene som er fundamentert i grunnen at gitt etter. Det er ukjent hva som har gjort at fundamentet har gitt etter, men setninger i grunnen må anses som grunnen.

At terrassen ikke er tilstrekkelig støttet opp på deler av terrassen vil gjøre at hele konstruksjonen må anses som en risiko for å kollapse under belastning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fundamentet til terrassen lages på nytt og terrassen må rettes.

Estimert kostnad:

150 000,-

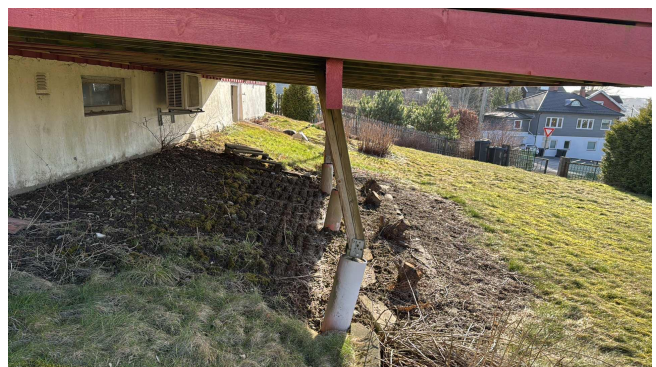
Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på støping av nye fundamenter, avretting av terrassekonstruksjonen og skifte av terrassebord.

Bilder



Bildet viser støttepilarer som ikke sitter tilstrekkelig i fundamentet.



Bildet viser støttepilarer som ikke sitter tilstrekkelig i fundamentet.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekkingen ble skiftet ut i 2015.

Taket ble befart fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig tilgang til taket på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av ukjent type, da taket ble undersøkt fra bakkeplan. Det var synlig rupanel i undertaket fra loft, så man kan derfor anslå at undertaket er av rupanel og takpapp. Yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG 2

Utstyr på tak

Det er montert takstige for tilkomst til skorsteinen.

Det er ikke montert snøfanger i områder der folk kan oppholde seg.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen fra bakkeplan.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rom under terreng/kjeller er oppbygget i 1970 når boligen ble oppført. Kjelleren fremstår med enkel oppbygging og er ikke ment for varig opphold.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Støpt betong på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Murpuss på vegger

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Gulvkonstruksjonen er av støpt betong og veggkonstruksjonen er av pusset leca.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TG 2

Spesielle observasjoner

Det ble ikke foretatt hullboring da alle konstruksjoner er av leca eller betong. Det ble foretatt fuktmålinger i treverk under trapp opp til soverom, der det ble avdekket forhøyede fuktverdier ned mot gulv. Dette kommer av fuktighet fra betonggulvet.

Årsak / Konsekvens:

Det er synlig fuktmerker på treverk under trappen ned mot gulv som indikerer at det er noe fukt i betonggulvet. Det er ukjent hva som gjør at denne fukten er der, men sviktende drenering i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunnen anses som årsaken. Denne fuktigheten vil føre til muggvekst i treverket og råte over tid.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved oppretting av fuktsperre mot grunn, samt at drenering må utbedres.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjelleren fremstår uten tegn til svikt eller vanninnslag fra utsiden. Deler av krypkjelleren ikke var tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lav takhøyde. Tilstanden til deler av krypkjelleren er derfor ikke avklart. Det er synlige ventiler i grunnmur mot krypkjelleren for å sikre luften.

Årsak / Konsekvens:

På grunnlag av at deler av krypkjelleren ikke er mulig å inspisere så er derfor tilstanden til krypkjelleren uavklart. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare den komplette tilstanden.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres ytterligere undersøkelser for å avklare den komplette tilstanden til krypkjelleren.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning er antatt fra renoveringsåret til boligen i 1970.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv og med en oppkant ved terskel på ca. 4cm. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere skilfare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Vinylbelegget er lagt som sokkel rundt på veggen og det er malt panel ellers på veggene.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss eller andre skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt slett overflater i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tettesjiktet i våtrommet er fra 1970.

Det er synlig klemring rundt sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger.

Det er ikke lagt membran på vegger i våtsonen.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke.

Årsak / Konsekvens:

Tettesjiktet er over 20 år gammel, noe som gjør at membranen antatt har kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av tettesjiktet. Det er derfor ukjent om tettesjiktet er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.



TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på badet bygges opp på nytt.

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på badet skiftes ut.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon på våtrom anses ikke som tilstrekkelig ventilering av våtrom.

Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Det er montert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik annet enn høy alder.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Vaskerommet er av ukjent alder og av enkel oppbygning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt slett overflate i himling.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Ventilasjon

Avtrekksventil i himling med rør ut gjennom yttertak.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig avtrekk anses ikke som tilstrekkelig avtrekk på toalettrom. Dette vil føre til økt fuktighet i rommet som videre kan skape muggvekst.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning av enkel servant med 1-greps blandebatteri og frittstående toalett.

Sanitærutstyr og armaturer ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår som fra renoveringsår (1970).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Belegg på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet på vegger og fliser mellom overskap og underskap.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.



TG 1

Overflater - Himling

Takess i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra renoveringsår (1970). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 1

Innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg til kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper i ok stand på befaringsdagen.

Trappen har for bratte opptrinn i forhold til inntrinnet, noe som gjør den brattere og potensielt mindre komfortabel enn en optimal trapp. For å være innenfor normen bør inntrinnet økes eller opptrinnet reduseres.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler rekkverk på begge sider av trappen. Dette gjør at trappen har økt fare for fall. Dette må også sees i sammenheng med at trappen ikke er oppført etter trappeformelen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres og trappetrinnene skiftes ut slik at de tilfredsstiller trappeformelen.

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk eller trappen som en helhet, men nevnes av sikkerhetshensyn.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ildsted i stue forklarer hjemmelshaver er fra 2023 og fremstår med tilfredsstillende avstand fra brennbart materialer.

Ildsted i oppholdsrom fra ukjent alder og fremstår med for kort lengde fra ilegget til brennbart materiale/parkett.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert mindre enn 30 cm avstand fra ilegget til ovnen i oppholdsrommet og til brennbart materiale. Dette kan føre til at ved ilegging av ved i ovnen så kan glør falle ut av ovnet, ned på parketten og skade denne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovnsplaten under ildstedet forlenges.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen. Det blir opplyst at det er montert stålrør innvendig i pipeløpet. Rekvisitent husker ikke helt når dette ble utført, men tror det ble utført rundt 2000.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med trebord på gulv med tilgang fra trapp i oppholdsrom. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.



Bilder



Aktsomhetskart for radon over eiendommen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i et aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

TG 0

Flomfare

Norges vassdrags- og energidirektorat viser at deler av tomten ligger i et område som kan være utsatt for flom. Kart fra kommunen nevner ikke noe om området som er flomutsatt, så dette nevnes av sikkerhetshensyn.

Det er kjekt og vite at i områder som kan være utsatt for flom så bør grunnmur og andre utsatte deler av bygget være behandlet med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute. Og bruk av materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasje og kjellere ikke vil gi skader på lik linje som levende materialer som produkter av trevirke.



Bilder



Kvikkleireskred Aktsomhet

Aktsomhetskart for kvikkleire over eiendommen.



Flom aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for flom over eiendommen.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie og panel på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette overflater og panel i himlinger.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller og er funksjonstestet ok.

Det er montert vannmåler ved stoppekran i krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens:

Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 2

Varmtvannsbereder

Det er montert en varmtvannsbereder i krypkjeller fra 2016.

Berederen er direkte tilkoblet PEX-rør og fremstår lekkasjesikret ved at eventuelle lekkasjer vil renne ned i grunnen.

Årsak / Konsekvens:

Beredere som er direkte tilkoblet med PEX-rør vil gi en redusert holdbarhet på PEX-røret, da det er anbefalt å være 50cm lengde med kobber-rør mellom bereder og PEX-rør. Dette vil redusere levetiden på PEX-rørene på grunn av høy varme rett fra berederen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må PEX-røret skiftes ut med kobberrør.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe stående på vegg i stue som er datostemplet 2011. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.



Frittstående byggverk Garasje/utehus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Uthuset ble visuelt undersøkt fra utsiden og oppmålt via kommunekart.com på grunn av manglende tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bruksareal ca. 26 m². Byggeår: Renoverert i 1973.

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Pulttak.

Taktekking:

Taket er tekket med takstein.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfyllt av tilsendt spørreskjema.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1973	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Det er ukjent om det har blitt foretatt flere tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrolltidspunktet og det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. På bakgrunn av at kontrollen ble utført for mer enn 5 år siden så er det ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det ble ikke avdekket noen synlige avvik på el-anlegget. Det anbefales utvidet el-kontroll av el-anlegget da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

BRUKSTILLATELSER:

Det foreligger ferdigattest for tilbygg. Boligen anses å ha ferdigattest totalt. Det er gjort mindre bruksendringer som ikke vurderes som søknadspliktige. Kontakt Halden kommune for ytterligere spørsmål.

Garasje/utehus ligger tilnærmet helt på tomtegrensen mot nabo. Det er ikke fremvist at det foreligger noen godkjenninger for at utehuset/garasjen ligger på tomtegrensen. Det tas utgangspunkt i at siden ikke kommunen eller andre naboer har påpekt at dette er et problem, og med utgangspunkt i at utehuset/garasjen har stått oppført der siden minimum 1970-tallet, at dette er godkjent oppført.

TEGNINGER:

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Rommene dette gjelder er oppholdsrom som tidligere har vært 2 stk soverom.

Denne bruksendringen anses ikke å være søknadspliktig.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjortsbergveien 23

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 31 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.03.2025

Utskrift: 24.04.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Signatur

Signatur

Halden - 24.04.2025

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN