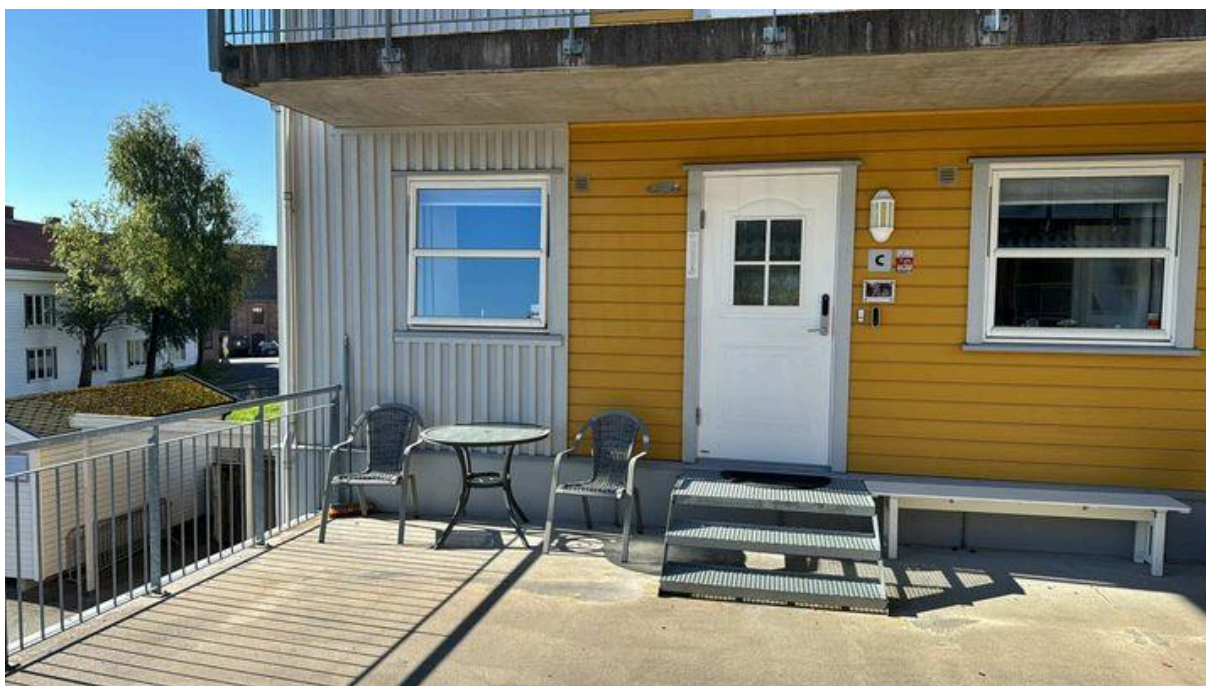


Tilstandsrapport - NS 3600

Peder Ankers gate 21 C 1771 Halden

Gnr: 62 Bnr: 653 Fnr: 0 Snr: 0 Aksje/Andelsnr: 9



Bygningssakkyndig
Patrick Svendsen

Rapport kode: 055832
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 27.09.2024



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 håndverkertjenester
- § 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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 Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger 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 konsekvens 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
- manglende 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. TG IU 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.



Godkjenningsmerker / logoer



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 kommune kart.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 godkjenningmyndigheter.

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

Leilighet

TG 0
4 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
22 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

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)

Varmtvannsbereder

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

TG 2
3 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.

Etasjeskille av antatt støpte betongelementer.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Malt gips i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malt gips og betongelementer i himlinger.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg.

Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

KJØKKEN:

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys.

OPPVARMING:

Varmepumpe på vegg i stue, varmemåte i gang og i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Thor-Øivind Jacobsen

Rekvirert dato: 10.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Thor-Øivind Jacobsen
Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 19.09.2024

Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Aksje/ Andelsnr
3101	62	653	0	0	9
Adresse:	Peder Ankers gate 21 C, 1771 Halden				Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Thor-Øivind Jacobsen
Sameiets navn:	Stadion
Borettslagnr:	986 132 821
Forretningsfører:	Halden boligbyggelag
Andel fellesformue:	40 031
Månedlig andel fellesutgifter:	7 000
Andel fellesgjeld:	408 427

Kommentarer til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.

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
Samsvarserklæring	2019	Det er fremvist samsvarserklæring for legging av varmemefolie i gulv i stue/kjøkken og gang, samt spotter i hiimling. Varmepumpe ble flyttet ned og stikkontakt til varmpumpe ble fjernet av Elektrikertjenesten.
Samsvarserklæring	2020	Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon av dobbel stikk på balkong og av dobbel stikk under speil på bad av O. Hansens Eff As.
Samsvarserklæring	2017	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av standardstikk til komfyrstikk og montering av ventilator på kjøkken av Elektrikertjenesten As.
Samsvarserklæring	2017	Det er fremvist samsvarserklæring for tilkobling av lys under benk og stikk til kjøleskap av Elektrikertjenesten As.
Samsvarserklæring	2016	Det er fremvist samsvarserklæring for opplegg til stikk til komfyr på kjøkken av Riis Elektro As.
Godkjente byggetegninger	2004	Det er fremvist godkjente tegninger fra boligen ble oppført.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2004	2019	Alle overflater i stue og på kjøkken ble renoveret. Stikkontakter og brytere ble skiftet samtidig.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygnings sakkyndig.



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	67	63	4

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, 2 stk soverom og stue.	Bod

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig 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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	67			11
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Bad, kjøkken, 2 stk soverom, bod og stue.			Balkong

Frittliggende bod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		7		
Sum BRA:	7			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bod.		

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 mangle 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.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. 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.

Terrassedør fra 2003.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke ble avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue på 10,9 m². Balkongen er oppbygget av støpt betong på gulv som er dekket med plater og liggende kledning på vegger. Balkongen er overbygd av balkong i overliggende etasje, samt at det er levegg mot naboen.

Rekkverk er målt til ca. 98 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.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning fra 2004.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår i god stand og uten hulrom.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips 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)

Membranen er fra 2004.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderommet fukttestes med gode resultater, fremskaffe dokumentasjon på fagmessig utførelse, eller eventuelt rive badet og bygge det opp på nytt med dokumentert utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg og spalte under dør for tilluft.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

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

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.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredningen fremstår i god stand fra byggeår (2004).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips på vegg og kitchenboard plater på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør til avtrekksanlegg som er plassert i overskap på kjøkken.

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



TG 1

Innredning

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <10 mm.

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





Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i nærheten av en sone med potensiell fare (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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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.

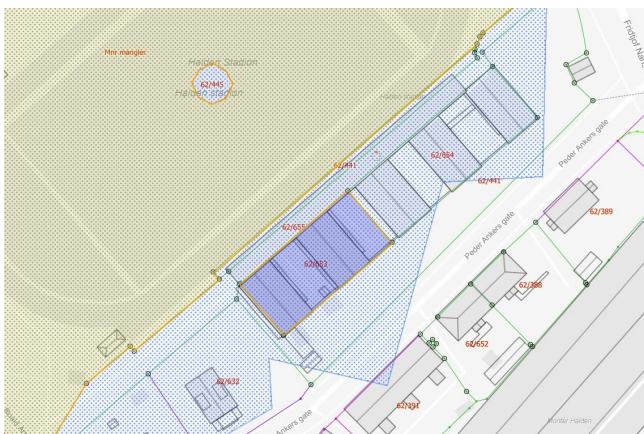
TG 0

Flomfare

Norges vassdrags- og energidirektorat viser at nabolomtten 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



Bilde av aktsomhetsområde for kvikkleire fra NVE sitt kartverk.



Bilde av aktsomhetsområde for flom fra NVE sitt kartverk.



Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. 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

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

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips 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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Utvendig bod

Frittliggende bod på 6,7 m². Oppbygget av støpt betonggulv, panel på vegger mellom nærliggende boder og støpt betong fra tribune fra Halden stadion i himling.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Rørstammer er plassert i himling på bad. Stoppekran er plassert i himling og er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens:

Rørstammer er ikke lekkasjesikret. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje så vil vannet spre seg rundt på himlingen over badet og kunne skade gipsen.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget lekkasjesikret med en waterguard funksjon over himling.

TG 1

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

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004. med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1

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

Luft-til-luft varmepumpe stående på vegg i stue fra 2016. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Hjemmelshaver forklarer at det har blitt utført service hvert andre år, der siste service ble utført i 2024.

Levetider

Normal levetid for PEX rør 50 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

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 «opplysnings spørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2004	Det er utført utskiftning av el-anlegget i stue/ kjøkken og i gang.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider av el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider i boligen.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

Peder Ankers gate 21 C

1771 Halden

Gnr.: 62 Bnr.: 653 Fnr.: 0 Snr.: 0 Aksje/Andelsnr.: 9

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 27.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.
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	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

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 synlige 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 på varmekabler på bad, men det er fremvist dokumentasjon på varmefolie i stue og gang.
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.
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.	Nei	El-anlegget anses ikke med behov for en utvidet kontroll.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.

Det blir fortalt at AMS måler med hovedsikring er plassert i teknisk rom tilhørende borettslaget.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres branddetektorer i alle rom i boligen.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Det er ukjent hvordan branncellebegrensende skille mellom annen bruksenhet er oppbygget, da dette krever destruktive undersøkelser. Destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en ordinær nivå 1 undersøkelse av bolig.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er borettslaget sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller 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 bransceller 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.

Leilighet

Eiendommen mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

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

Signatur

Signatur

Halden - 27.09.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN