

Tilstandsrapport - NS 3600

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 841 Fnr: 0 Snr: 0



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 972853

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024



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.
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 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.

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



Bygnings sakkyndig - 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.



Godkjenningssmerker / 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 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 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

Enebolig

TG 0
2 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
48 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Garasje

Garasje

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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



Bad - 1. etasje

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

- Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Radon

- Radon

Frittstående byggverk

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

Bad - 1. etasje

- Overflater - Gulv



TG 3 1 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3

10 000,-

TG IU 2 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som nylig renovert med nye overflater innvendig i alle rom 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 stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Fliser på badene. Fliser på vaskerom. Laminat i øvrige rom.

VEGGER

Fliser og malte overflater på badene. Malte overflater vaskerom. Malte sponplater (Walls2paint) i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Panel i himlinger i alle rom.

INNREDNING.

BAD 2. ETASJE:

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

Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

BAD 1. ETASJE:

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

VASKEROM 1. ETASJE:

Innredning med laminert benkeplate og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Det er tiltenkt plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet i rommet.

KJØKKEN:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det er integrert oppvaskmaskin ved siden av oppvaskkum. Platedopp er montert på kjøkkenøy. Ventilator er integrert i platedopp med utkast gjennom yttervegg.

Høyskap med slette fronter og integrert komfyr, frysenskap, kjøleskap og mikrobølgeovn.

OPPVARMING:

Vedovn i stue 1. etasje og i stue 2. etasje, varmepumpe i stue 2. etasje og varmekabler på badene og vaskerom

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Patrick Isaksen

Rekvirert dato: 29.08.2024

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen
Patrick Isaksen

Besiktigelsesdato: 19.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	98	841	0	0

Adresse: Stenrødveien 19, 1784 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Patrick Isaksen
Tane Kristine Isaksen

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
Byggetillatelse	1981	Godkjent byggemelding for baldakin over hovedinngang.
Faktura	2006	Utført rehabilitering av teglsteinspipe av Nordahl & Sønn AS
Ei-kontroll	2024	Ei-kontroll utført av Lyn Elektro AS
Samsvarserklæring	2024	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av sikringsskap, bytte om til 3-fas og installasjon av overspenningsvern av Lyn Elektro AS.
FDV	2024	Det er fremvist FDV dokumentasjon og bilder av utførelse av membran på bad.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1131
Type tomt: Festet
Areal innhentet fra: Kommunekart.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	2000	Utvendig bod ble bygd
	1992	Yttertaket ble lagt om.
	2024	Alle overflater innvendig ble renoveret i øvrige rom og bad i 1. etasje og 2. etasje, samt vaskerom ble rehabilitert.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etasje	86	85	1
1. etasje	84	48	36
Sum:	170	133	37

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, kjøkken, stue og 3 stk soverom.	Bod.
1. etasje	Bad, vaskerom, stue, soverom, gang og lagerrom.	Garasje

Kommentarer 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 (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	86			
1. etasje	65	19		
Sum:	151	19		
Sum BRA:	170			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, bod og 3 stk soverom.			
1. etasje	Bad, vaskerom, stue, soverom, gang og lagerrom.		Garasje	

Frittstående bod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		15		
Sum BRA:	15			

Romfordeling

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

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av antatt pusset leca stående under terrassen fremstår med noen skjevheter, men ingen sprekker. Hjemmelshaver forklarer at det har blitt fylt fyllmasser inntill muren, noe som har gjort at muren har forskjøvet seg noe ut av lodd. Muren har stått slik som dette over lang tid, så det antas å muren har satt seg og ikke vil falle ytterligere ut over tiden som kommer. Det anbefales og overvåke tilstanden.

TG 2

Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. 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 drensgrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av plastrør. Det er ukjent om rørene har blitt skiftet ut til plast helt ut til offentlig tilkoblingspunkt.

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.

Oljetanker

Det har tidligere vært en nedgravd oljetank på tomten som var til oljefyringsanlegget i boligen. Tidligere rekvirent har forklart at denne tanken ble fjernet når pipa ble renovert.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

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

Fundamenter

Boligen er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket sprekker i grunnmuren, og på bakgrunn av dette så anses fundamentet og være i ok stand. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen annet enn planhetsavvik innvendig i boligen, noe som må anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Årsak / Konsekvens:

På befaringdagen ble det registrert noen tegn til planhetsavvik i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være utsatt for en kombinasjon av noe fuktinnsig fra symptomer på sviktende drenering, slitasje og alder og mulige variasjoner i jordens tetthet under fundamentet som manglende komprimering eller leiregrunn. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen utbedres og det bør gjøres utbedringer av fundamenteringen.

TG 1

Grunnmur

Murt grunnmur av lettklinker (Leca). Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, Det antas at de drenerende massene fungerer noe redusert, da det er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Årsak / Konsekvens:

Det ble utført fuktmålinger i bunnsvill mot vaskerom som går mot yttervegg. Her ble det målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som skadelig fukt, men man kan si at dette er noe høyt på nytt trevirke. Dette antas å komme fra en kombinasjon av kapilæroppslag fra grunnen, samt noe sviktende drenering. Det ble også målt nevneverdig planhetsavvik i boligen som også kan være tegn på at dreneringen er noe sviktende.

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater. Konsekvensene



av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at det kan oppstå noe planhetsavvik på gulvoverflater, organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikke minst så kan det være helsefarlig å oppholde seg i en fuktig kjeller.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen vedlikeholdes eller skiftes ut.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, teknet med vindtett og klemløker. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

TG 1

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. Det registreres ikke luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, men det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det er noe slitasje på utsatte steder, så vedlikehold må påregnes, men ingenting som må ha strakstiltak.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

2. ETASJE:

Vinduer i stue mot front av huset fra byggeår (1970).

Vindu i stue mot terrasse fra 2017.

Vinduer i soverom fra 2017 og 2019.

Vindu på bad fra 2023.

Vindu i kjøkken fra 2020.

1. ETASJE:

Vindu i vaskerom og lagerrom fra byggeår (1972).

Gang fra 2019.

Kjellerstue fra 2019.

Soverom fra 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket slitasje på vinduer fra byggeår som kan ha betydning for brukstiden, ellers ble det ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør fra 2024.

Terrassedør fra 2002.

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.

Vinduer som er produsert frem til 1975 kan ha stoff av PCB (Polyklorerte Bifenyl) i glasset. PCB er et miljøfarlig stoff og være helsefarlig for mennesker. Det er ikke kjent om vinduene i kjelleren har PCB. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse på 34,2 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Hjemmelshaver forklarer at dem har beiset terrassebordene i 2024.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert en del slitasje på grunn av manglende vedlikehold på rekkverk. Dette vil over tid føre til at rekkverket begynner å råtne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold av terrassen.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting av steinheller på 9,4 m² ved siden av terrasse. Plattingen fremstår delvis grodd igjen av gress og mose, men det ble ikke avdekket noen større avvik på plattingen annet enn manglende vedlikehold over tid.

Årsak / Konsekvens:

Plattingen fremstår med manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til at den har blitt grodd delvis igjen av mose og gress. Dette kan over tid føre til større skjevheter i plattingen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må plattingen rettes opp, og det må foretas vedlikehold for at setninger ikke oppstår.

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

Yttertaket ble lagt om i 1992.

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår slitt, fra bakkeplan.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert at taket er mosegrodd stedvis, samt at taksteinen fremstår med en del slitasje. Dette gjør at taksteinen vil bli mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

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



TG 2

Utstyr på tak

Det er observert manglende snøfanger i områder hvor folk kan oppholde seg. Det er observert takstige opp til skorsteinen. Takstigen er ikke montert etter monteringsanvisningen.

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.

Takstige som er montert på bakside av huset anses ikke som montert etter monteringsanvisningen. Anvisningen forklarer at takstigen skal monteres med et trinn i hver steinrad, samt med godkjent stigeinnfestning i trinnet ved møne. Det er ukjent om det er montert godkjent stigeinnfestning, men trinnene er ikke riktig montert, så stigen anses derfor ikke som godkjent.

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. Det må også monteres stigetrinn i hver steinrad, samt godkjent stigeinnfestning ved møne hvis dette ikke er montert fra før.

TG 2

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag og luftehatt antatt fra 1992. Det er ikke noen synlige skader på pipebeslaget eller luftehatten fra bakkeplan, men det ble observert fuktmerker i undertaket rundt gjennomføringen fra loft.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker rundt gjennomføringen av rørene fra loft. Det ble foretatt fuktmålinger i fuktmerkene, der det ble målt 15 vektprosent fukt i trevirket. Dette anses ikke som skadelig fukt, men det antas at noe av denne fukten har tørket, da loftet er godt luftet. Man kan derfor anta at ved kraftig regn så har luftehatten en liten pågående lekkasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må luftehatten skiftes ut, samt at undertettingen rundt luftehatten må utbedres.

Bilder





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Øvrige rom i etasjen fremstår i god stand og med god faglig utførelse. Hjemmelshaver forklarer at alle overflater er renovert og at boligen har vært ubrukt siden arbeidene ble ferdig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat og støpt betong i lagerrom på gulv. Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel i himlinger. Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det er åpen grunnmur av leca mot grunnen i lagerrom, samt støpt betong på gulv. Dette er den eneste tilgjengelige konstruksjonen mot terrenget som det er mulig å inspisere. Hjemmelshaver forklarer at gulvet er oppbygget av tilfarergulv. Tilfarergulv er oppbygget av plast mot støpt betong, 3 tom oppføring som er isolert med isopor, gulvspon og laminatgulv. Vegger på vaskerom og bad er oppbygget av diffusjonsåpen duk mot leca grunnmuren, spalte på 1,5-2,0 cm, 5 cm isolert bindingsverk og gips.

Dette anses som tilfredsstillende konstruksjoner mot grunnen.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer i hele etasjen.

Årsak / Konsekvens:

Rom under terreng anses med noen manglende ventiler og ellers bare åpningsbare vinduer for ventilering. Dette anses ikke som tilstrekkelig lufting og kan føre til forhøyet luftfuktighet som videre kan skade konstruksjonen av bygningen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på montering av ventiler i vegger.

TG 0

Spesielle observasjoner

Det ble foretatt fuktmålinger i bunnsvill mot grunnen og mot vaskerom. Her ble det målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv og 1:50 fall i nedsenket dusjsone. 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 med hulrom under en flis ved dør.

Det er registrert hulrom midt under flis av storformat ved dør. Dette kan skyldes at flisen har vært lagt plant ned. Midt under flisen kan det dannes en luftlomme som kunne vært unngått om flisen hadde vært vippet ned på skrått. Luftsjiktet hindrer limet å feste seg til flisen. Det kan skje selv om det er benyttet dobbeltliming, spesielt hvis flisen har litt krumning eller underlaget ikke er helt plant. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser i dusjsonen og malte overflater ellers i rommet.

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

Panel i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2024.

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 synlig membran i sluk av plast.

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.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god 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 avtrekksvifte 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 speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger 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 IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles at gulvet er tilnærmet flatt i nedsenket dusjsone og ellers i rommet. Dette anses ikke 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 med noe hulrom under gulvflis under innredningen.

Det er registrert hulrom under store deler av en flis av storformat under innredningen. Dette kan skyldes at limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrier funksjonskravene

Årsak / Konsekvens:

Gulvet i dusjsonen anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt. Det må nevnes at lekkasjesikringen i rommet er opprettholdt, da det er 15 mm oppbrett på membran ved terskel til dør. Dusjsonen anses fremdeles som funksjonelt, da dusjsonen er nedsenket. Men ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, 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**

Fliser i dusjsonen og malte overflater ellers i rommet.

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

Panel i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2024.

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 synlig membran i sluk av plast.

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.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god 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 avtrekksvifte 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 speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger 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 IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 20mm 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 og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår med hulrom under to gulvfliser ved sluk og ved innredningen.

Det er registrert hulrom midt under flis av storformat ved sluk. Dette kan skyldes at flisen har vært lagt plant ned. Midt under flisen kan det dannes en luftlomme som kunne vært unngått om flisen hadde vært vippet ned på skrått. Luftsjiktet hindrer limet å feste seg til flisen. Det kan skje selv om det er benyttet dobbeltliming, spesielt hvis flisen har litt krumning eller underlaget ikke er helt plant. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips med sokkelflis på vegg.

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

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2024.

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 synlig membran i sluk av plast.

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.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god 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 avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med laminert benkeplate og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Det er tiltenkt plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet i rommet. 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 har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran. Det ble foretatt fuktmålinger i bunnsvill mot varmtvannsbereder, da det var åpen veggkonstruksjon fra lagerrom. Her ble målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning ble skiftet ut i 2024.

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

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel 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.
Det er montert lekkasjesikringssystem under oppvaskkummen.

TG 1

Avtrekk

Integrert avtrekksvifte i platetopp med rør ned i bjelkelaget i etasjeskillene og ut gjennom yttervegg.



TG 1

Innredning

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det er integrert oppvaskmaskin ved siden av oppvaskkum. Platetopp er montert på kjøkkenøy. Ventilator er integrert i platetopp med utkast gjennom yttervegg. Høyskap med slette fronter og integrert komfyr, fryseskap, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <16 mm. Totalt avvik <20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2

Gulv på grunn

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <17 mm. Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen, samt at rekkverk i 2. etasje er under dagens krav. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildsted fra byggeår (1972) i stue 1. etasje og ildsted fra 2024 i stue 2. etasje. Ildstedene fremstår med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein av teglstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke på soverom 2. etasje. Det er ca. 12 m² gulvareal til lagring. 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.

Det må nevnes at det ikke er påkrevd med radonmålinger i boliger som brukes til utleie.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

Flomfare

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonekart.



Bilder



Kvikkleireskred Aktsomhet

Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i etasjen fremstår i god stand og med god faglig utførelse. Hjemmelshaver forklarer at alle overflater er renoverert og at boligen har vært ubrukt siden arbeidene ble ferdig.

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

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

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 vegger i alle rom.

**Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje**

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG 1****Garasje**Bruksareal 18,6 m².

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vinduer fra byggeår (1972).

Leddport med elektrisk styring.

Innkjøringsmål (b x h x l) ca. 2,38 m x 2,07 m x 6 m.

Yttervegg:

Pusset lecavegg.

Garasjen er under soverom i 2. etasje.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på i vaskerom 1. etasje med brutt avløp til sluk.

Hovedstoppekran er plassert i vaskerom og er funksjonstestet ok.

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 1**Varmtvannsbereder**

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024 med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016 stående på vegg i stue 2. etasje. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.



Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Bruksareal 15 m². Byggeår 2000.

Grunnmur:

Delvis støpt grunnmur og bjelkelag på pillarer.

Vindu, dører og porter:

Vindu fra byggeår.

Ytterdør montert på siden av boden fra 2006

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:

Renner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med takshingel. Undertak av rupanel.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker i undertaket. Det kan derfor antas at yttertaket er utett og må utbedres. Ved manglende utbedring vil dette utvikle seg videre til sopp og råteskader.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres utbedringer av yttertaket.

Bilder



Oversiktsbilde av frittstående bod



Fuktmerker i undertaket.



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».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da eier ikke har kjennskap til anlegget siden det er så og si ubrukt på grunn av at boligen nettopp har blitt renoveret. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

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?	1972	Hjemmelshaver forklarer at el-anlegget i boligen har blitt renoveret av Riis Elektro As i 2024.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver forklarer at alle el-arbeider er utført av Riis Elektro As.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det har ikke blitt fremvist samsvarserklæring for renovering av el-anlegget i boligen fra 2024. Hjemmelshaver forklarer at Riis Elektro As ikke har fått tid til å lage denne samsvarserklæringen enda, da arbeidene nylig er ferdigstilt. Hjemmelshaver forklarer at samsvarserklæring for arbeidene vil bli lagt frem før salg.
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?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da el-anlegget ikke var vært i daglig bruk enda. Men av erfaring så er det sjeldent noe problemer med nye el-anlegg.
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.)		Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 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 på 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.
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 det mangler samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen. Det må nevnes at hjemmelshaver skal ordne samsvarserklæring på utførte el-arbeider i nær fremtid, så da ville ikke det vært behov for utvidet el-kontroll.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.



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 bygningsakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Boligen har brukstillatelse som er utgitt når boligen ble bygd i 1972.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Rommene dette gjelder er:

2. etasje - Boligen har blitt ombygd for å utnytte arealene bedre. Ingen av arbeidene krever søknad til kommunen. Det er fjernet en ytterdør på baksiden av huset. Dette er fasadeendring og krever søknad til kommunen.

1. etasje - Det har blitt bygd et soverom i det som før var godkjent rom lekerom/stue. Det ble ikke avdekket noen åpenbare ulovligheter når det kommer til rømningsvei eller lysinnslipp. Det er tidligere tegnet inn en bod og klesrom som i dag er bygd som bad. Dette er meldepliktig til kommunen.

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

Signatur

Signatur

Halden - 25.09.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN