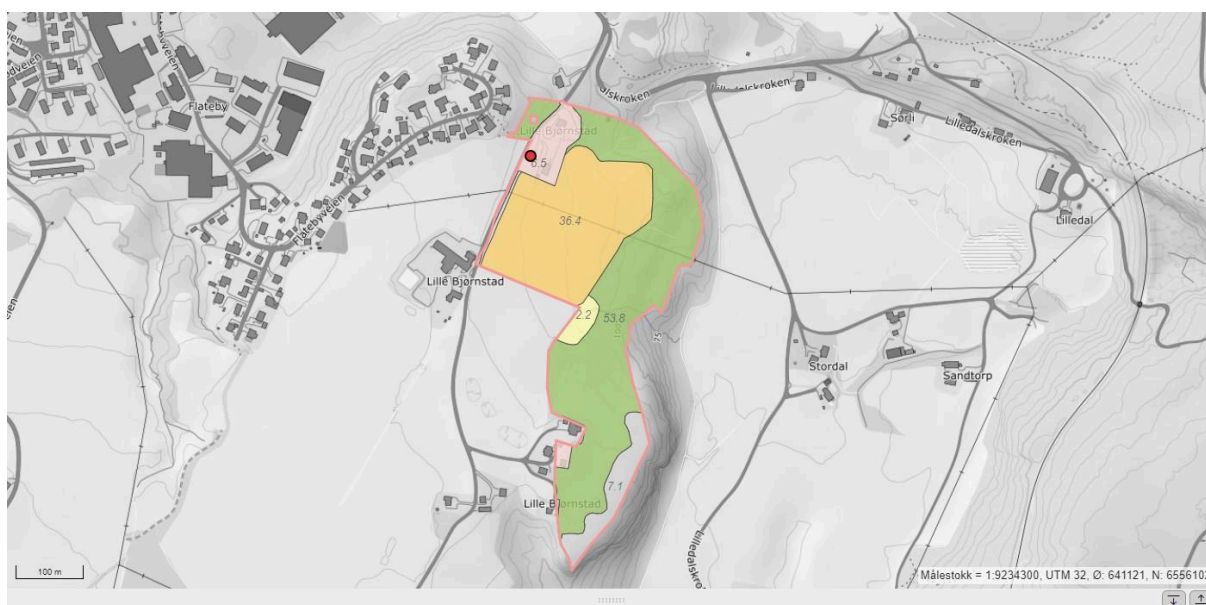


Tilstandsrapport - NS 3600

Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr: 144 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 0



Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3101-144/12 Areal i dekar									
3101-144/12	1	36,4	0,0	2,2	55,8	7,7	7,6	0,0	109,7
Sum	1	36,4	0,0	2,2	55,8	7,7	7,6	0,0	109,7

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 408276

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024



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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra 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



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 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. Egenerklærings skjema 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 befaringsstidspunkt.

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

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

EGNE FORUTSETNINGER:

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

Ingen hindringer på befaringdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bjørnstadgata 86

TG 0
3 stk

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
44 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner



Bad - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

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

**Frittstående byggverk - Garasje**

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Vestside

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

TG 2
19 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Østside

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Kjøkken - 1. etasje

Avløp og vannrør

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3

1 stk

Yttertak

Skorsteiner over tak

30 000,-**Estimerte kostnader på TG3****30 000,-****TG IU**

1 stk

Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bjørnstadgata 88**TG 0**

4 stk

Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1

28 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Terrasser og plattinger på terreng - Boenhet 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Kjøkken - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

TG 2
25 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



Drenering

Drenering og fuksikring

Vinduer og ytterdører

Vindu på bad.

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Ventilasjon

Kjøkken - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Kjøkken - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)



TG 3
5 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon 100 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) 200 000,-

Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Ventilasjon 10 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller 100 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Soverom i 2. etasje (boenhet 2) 400 000,-

Estimerte kostnader på TG3 810 000,-

**TG IU**
1 stk**Yttertak**

Skorsteiner over tak

Kommentar til oppsummering 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 stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Laminat, belegg og fliser i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Tapet på vaskerom. Panelplater, malte overflater, brystpanel og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Panel på bad. Takess på vaskerom. Panel, takess og malte overflater i øvrige rom.

INNREDNING.**BAD :**

Innredning med profilerte fronter, to servanter med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og sidestående høyskap på vegg. Innebygd sisterner, badekar med boblefunksjon, innbygget skap med tekniske installasjoner som varmtvannsbereider, fordelerskap og hovedstoppekran. Det er også montert et dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

VASKEROM:

Innredning av utslagsvask med 1-greps blandebatteri på vegg og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

KJØKKEN:

Innredning av U-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Vedovn i stue og varmekabler på bad.

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**GENERELT**

Bygningen fremstår delvis av eldre standard og med flere løsninger som ikke er etter dagens standarder eller krav. Det har også blitt observert at kjeller og etasjen over kjeller fremstår som et tilbygg, men det er ukjent når dette ble oppført (antatt mellom 1900-1940). Konstruksjoner fremstår av høy alder, og her må mye anses



med behov for utskiftninger og oppgraderinger. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført av antatt tømmer, kledd utvendig med liggende trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

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

GULV

Vinylbelegg på bad. Laminat og belegg i øvrige rom.

VEGGER

Våtromstapet på bad. Panelplater, panel og malt strie i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Panel på bad. Panel i øvrige rom.

INNREDNING.

BAD 1. ETASJE (BOENHET 1):

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Innebygd sistertne og dusjkabinett stående i hjørnet.

KJØKKEN 1. ETASJE (BOENHET 1):

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

KJØKKEN 2. ETASJE (BOENHET 2):

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

OPPVARMING:

Vedovn i stue 1. etasje og 2. etasje og ellers panelovner stedvis plassert i boligene.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Martin Sandberg

Rekvirert dato:

02.09.2024

Besiktigelse

Til stede:

Patrick Svendsen
Lene Bjørnstad

Besiktigelsesdato:

20.09.2024

Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	144	12	0	0

Adresse: Bjørnstadgata 86, 1792 Tistedal

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Martin Sandberg
Lene Bjørnstad



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	03.02.2020	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av elbil lader i garasje av O. Hansens Eff AS.
Samsvarserklæring	11.10.2016	Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon av el-anlegg i stue og ombygging av sikringsskap av Riis Elektro AS.
Samsvarserklæring	28.11.2023	Det er fremvist samsvarserklæring for diverse el-opplegg i bod og bytte av 1 stk dimmere i bolig av Rikelektro AS.
Samsvarserklæring	08.07.2022	Det er fremvist samsvarserklæring for tilkobling av strøm som Infratek har gjort noe med angående en jordfeil av Elektrikertjenesten AS.
Samsvarserklæring	01.11.2021	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av diverse lamper og stikkontakter, samt vifte på bad av Rikelektro AS.
Samsvarserklæring	03.05.2021	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av utestikk av Rikelektro AS.
Samsvarserklæring	24.08.2020	Det er fremvist samsvarserklæring for utestikk og fotocelle til lys av Rikelektro AS.
Samsvarserklæring	04.06.2019	Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av tilsynsrapport av Lyn Elektro AS.
Midlertidig brukstillatelse	13.10.1980	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for Østre Bjørnstad.
Godkjente tegninger	08.6.2009	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger av garasjen.
Godkjente tegninger	12.10.1994	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger av tilbygget til Bjørnstadgata 86.
Godkjente tegninger	14.10.1980	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger til Bjørnstadgata 86.

Se dokumentasjon på boligmappa.no for ytterligere info.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	109 752
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.



Tomtebeskrivelse

Beskrivelse av markslag

Eiendommen er fordelt til ulike kategorier. Disse blir beskrevet som:

Fulldyrket jord = 36,4 dekar

Innmarksbeite = 2,2 dekar

Produktiv skog = 55,8 dekar

Annet markslag = 7,7 dekar

Bebygd mark = 7,6 dekar

Totalt = 109,7 dekar

Se forsidebilde for kartbeskrivelse.

Konsesjonsplikt

For at en eiendom skal ha konsesjonsplikt, må den bestå av mer enn 25 dekar dyrket mark eller er totalt over 100 dekar, selv om det ikke er dyrket mark. Konsesjonsplikt kan også gjelde hvis det er boplikt på eiendommen, som betyr at kjøper må bo der selv.

Når en eiendom er underlagt konsesjonsplikt, kan den ikke overtas uten tillatelse fra kommunen. Hensikten med konsesjonsplikt på landbrukseiendommer er å sikre at eiendommen brukes til landbruksformål. Kjøper må søke konsesjon før overtakelsen, og hvis dette ikke gjøres, kan kommunen kreve at kjøpet annulleres, og kjøper kan få bøter.

Kort sagt gjelder konsesjonsplikt når en landbrukseiendom krever offentlig godkjenning for å sikre viktige samfunnsinteresser som landbruk, miljøvern og bosetting.



Bygninger på eiendommen

Bjørnstadgata 86

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1982	2014	Kjøkken, soverom i kjeller og stue fikk nye overflater i 2014.
	1995	Det ble bygget et tilbygg som inneholder entre til kjelleren.



Oversiktsbilde Bjørnstadgata 86



Tilbygg fra 1995

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.



Bjørnstadgata 88

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Sent 1800-tallet	1970-tallet	Hjemmelshaver forklarer at tilbygget der gang er plassert i 1. etasje ble bygget.
	2015/2016	Kledningen ble skiftet ut utvendig. Det blir videre informert om at innvendig renovasjon ble utført omtrent samtidig, da vegger i stue og soverom ble foret ut i 1. etasje, samt at elektriker la opp skjult anlegg i disse rommene. Det ble også gravd ut krypkjeller/jordkjeller under soverommet, som da ble støpt igjen. Det ble også lagt nytt gulv og himling i 1. etasje.
	2000-2008	Tak ble skiftet ut, men hjemmelshaver er usikker på nøyaktig årstall dette ble utført.



Oversiktsbilde Bjørnstadgata 88



Tilbygg fra 1970-tallet

Kommentar til bygning

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



Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1948-1960	2003-2007 2010	Garasjen ble renoveret. Garasjen fikk et tilbygg med ekstra lagringsplass.



Oversiktsbilde garasje



Oversiktsbilde kjeller



Oversiktsbilde tilbygg.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall er vurdert med å se på historiske flyfoto bilder. Her har det blitt sett at bygningen sto der på flyfoto fra 1960, men ikke på bilde fra 1948. Det har videre blitt sett at flyfoto fra 2003 viser at bygningen fremstår bygget av eldre skikk, men på flyfoto fra 2007 er det synlig at garasjen har blitt renoveret. Datostempling i vinduer og flyfoto fra 2010 viser at tilbygget er bygget. Man kan derfor anslå at tilbygget er fra 2010.



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.

Bjørnstadgata 86

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	99	99	
1. etasje	101	96	5
Sum:	200	195	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Bad, entre, omkleddingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.	
1. etasje	Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk entreer, gang og bod.	Bod

Bjørnstadgata 88

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje (boenhet 1)	66	66	
1. etasje (boenhet 2)	3	3	
2. etasje (boenhet 2)	41	41	
Kjeller	19		19
Sum:	129	110	19

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje (boenhet 1)	Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom	
1. etasje (boenhet 2)	Trappegang.	
2. etasje (boenhet 2)	Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.	
Kjeller		Lagerrom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	101		101
Kjeller	92		92
Tilbygg	105		105
Sum:	298		298

Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje		Garasje og verksted.
Kjeller		4 stk lagerrom og gang.
Tilbygg		Stort lagerrom

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Bjørnstadgata 86	200	195	5
Bjørnstadgata 88	129	110	19
Garasje	298		298
Sum:	627	305	322

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.

Bjørnstadgata 86

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	99			
1. etasje	101			52
Sum:	200			52
Sum BRA:	200			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Bad, entre, omkleddingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.			
1. etasje	Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk entreer, gang og bod.			Terrasse på vestsiden og østsiden.

Bjørnstadgata 88

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje (boenhet 1)	66			12
1. etasje (boenhet 2)	3			10
2. etasje (boenhet 2)	41			
Kjeller		19		
Sum:	110	19		22
Sum BRA:	129			

**Romfordeling**

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje (boenhet 1)	Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom			Terrasse ved inngangsdør.
1. etasje (boenhet 2)	Trappegang.			Terrasse på baksiden av bygningen.
2. etasje (boenhet 2)	Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.			
Kjeller		Lagerrom		

Garasje**Arealskjema**

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		101		
Kjeller		92		
Tilbygg		105		
Sum:		298		
Sum BRA:	298			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasje og verksted.		
Kjeller		4 stk lagerrom og gang.		
Tilbygg		Stort 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.

Deler av arealet i disponibelt rom og toalettrom i 2. etasje (boenhet 2) i Bjørnstadgata 88 er ikke medregnet i arealene, da rommene har for lav takhøyde for å bli regnet som godkjent areal etter NS 3940. Det samme gjelder også kjelleren i Bjørnstadgata 88. Areal blir derfor beskrevet som ALH (areal med lav himlingshøyde) + BRA (bruksareal) = GUA (gulvareal)

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

1. ETASJE:

ALH = 24 m²

BRA = 41 m²

GUA = 65 m²

KJELLER:

ALH = 19 m²

Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



BRA = 0 m²
GUA = 19 m²



Bygningsbeskrivelse

Bjørnstadgata 86

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1**Forstøtningsmur**

Forstøtningsmur av betongelementer stående på tomten fremstår i god stand og uten negative deformasjoner og jordtrykkspåvirkning. Det ble ikke observert noen synlige symptomer på skjevsetninger, sprekker eller skråriss.

TG 2**Terrengforhold**

Terrenget 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.

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.

Levetider

Normal brukstid på stikkledning av plast er ca. 50 år.

**Grunnmur og fundamenter**

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik**Byggegrunn**

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

TG 1**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 eller planhetsavvik innvendig i boligen av betydning, noe som viser at fundamentet er i ok stand.

TG 1**Grunnmur**

I hovedsak støpt grunnmur, med noe grunnmur av leca rundt entre i kjeller. 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 1****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, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Levetider

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemler. 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 2**Kledning**

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår slitt. Det registreres ikke tilstrekkelig luftespalte med musebånd i underkant av kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert slitasje stedvis rundt på kledningen. Denne slitasjen antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og vil føre til at kledningen til slutt vil begynne og råtne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut på utsatte steder og forøvrig vedlikeholdes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert mellom 1981, 2014 og 2020. 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 2009.

Ytterdører fra 1981.

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

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende Østside**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse på 38,7 m² ved stue. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjoner, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

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

Årsak / Konsekvens:

Det er observert en del slitasje på terrassebordene på gulv og noe råte i rekkverk. Råte rekkverk gjelder bare det øverste bordet på rekkverket.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det øverste bordet på rekkverk skiftes ut.

Bilder

Råte i øverste bord på rekkverk.



Det er en del slitasje gjennomgående på hele terrassen.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende Vestside**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 1****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse på 13,7 m² ved stue. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjoner, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 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.

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 fremstår urørt siden byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår som slitt og det ble avdekket mye mose på taksteinen.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert en del slitasje og mose på taksteinen. Slitasje og mose på taksteinen vil føre til ytterligere slitasje på taket ved at mosen fører til økt fuktighet på overflaten av steinen, som over tid vil føre til redusert holdbarhet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksteinen skiftes ut og mosen fjernes.

**TG 2****Utstyr på tak**

Det er montert takstige som gir tilkomst opp til skorsteinen, men denne takstigen er ikke festet etter dagens krav til takstiger.

Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 3**Skorsteiner over tak**

Helbeslått pipebeslag fremstår med mye rust og må påregnes utskiftning. Luftehatter fremstår med mye slitasje og må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert mye rust på skorsteinen. Dette gjør at ved kraftig regn er det mulighet for at vann kan trenge inn bak beslaget og inn i takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

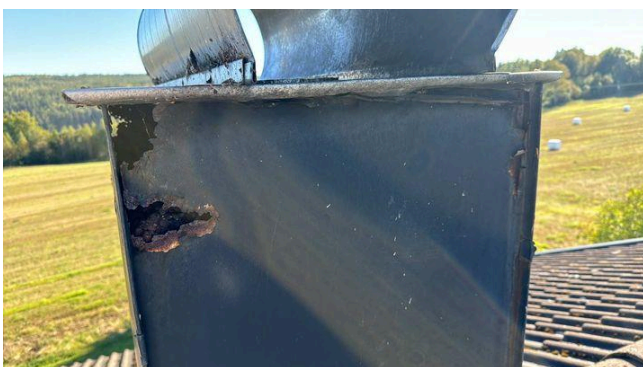
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslag og luftehatter skiftes ut

Estimert kostnad:

30 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på skifte av pipebeslag og 3 stk luftehatter.

Bilder

Bilde av pipebeslaget med mye rust



Bilde av takstein med mose og luftehatt med avflasset belegg.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag fremstår som fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fremstår slitt, men som forventet iht. alder og slitasje.

TG 2

Beslag

Vindusbeslag og toppbordsbeslag fremstår slitt og med slitasje

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement 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 visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel, brystpanel med malte overflater over og malte og tapetserte overflater på vegger.
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel og malte slette overflater i himlinger.
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Veggkonstruksjonen er oppbygget av svartpapp mot grunnmur, 5cm konstruksjonsvirke, fylt med mineralull og dampspærre, samt kledd innvendig med malte plater. Denne konstruksjonen blir kategorisert som risikokonstruksjon i vegger mot grunn.

Årsak / Konsekvens:

Utforede vegger under terreng fremstår oppbygget som en risikokonstruksjon. Grunnen til at veggen har blitt bygget opp på denne måten er at når veggene ble bygget opp så var dette ansett som riktig byggemåte på oppføringstidspunktet. Nye erfaringer har ført til at nyere byggeforskrifter har endret seg, da det har vist seg å bli erfart at flere av



konstruksjonene under terreng med dampsperre viser seg og kunne gi kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må konstruksjonen rives og oppføres etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer rundt vegger mot grunn.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Mekanisk ventilasjon i hele boligen med ventiler i alle rom.

TG 1**Spesielle observasjoner**

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot grunnen og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt 16 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen, men tilstanden må overvåkes.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 18 vektprosent fuktinnhold.

Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av de oppførede/ utførede konstruksjoner.

Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Innredning og overflater antatt fra 2005.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles dårligere enn 1:200 fall på gulv og 18mm høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel til dør. 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 gulvfliser ved dør.

Årsaken til hulrom at hulrom kan forekomme er 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 innfrir funksjonskravene.

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**

Panel 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 antatt fra 2005.

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. Membranen har også en alder som gjør at utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, og at den er i god stand, 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.

Membranen

Anbefalt tiltak:

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

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**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med profilerte fronter, to servanter med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og sidestående høyskap på vegg. Innebygd sisterner, badekar med boblefunksjon, innbygget skap med tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, fordelerskap og hovedstoppekran. Det er også montert et dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert at det manglet flere dørfronter på innredningen på befaringsdagen. Dette er mest et estetisk avvik, men vil kunne ødelegge helhetsinntrykket av innredningen.

Det er ikke opprettet spalte til innebygd sisterner. Spalten er ment til at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen synliggjøres og ledes til sluk. Det må nevnes at spalte ikke var påkrevd på byggetidspunktet til badet, men nevnes som tilleggsopplysning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes spalte slik at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen synliggjøres og ledes til sluk, samt at fronter til innredningen monteres.

**TG IU****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble forsøkt boret mot våtsoner i teknisk sone på bad, der det ble avdekket veggkonstruksjonen er av påforet leca. Det er derfor ikke foretatt fuktmålinger i konstruksjonen.

Levetider

Normal tid for utskifting av membran i våtrom er 20 år.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning fra byggeår (1982).

Vaskerommet må anses med renoveringsbehov, da rommet er over 40 år gammelt.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg 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 i ok stand, og det ble ikke avdekket svikt i vedheft eller noen sprekker i belegget.

TG 2**Overflater - Vegger**

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekker i skjøter på tapeten flere steder. Dette kommer av at tapeten har en del slitasje, høy alder, samt at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i rommet som gjør at luftfuktigheten vil gjøre at skjøter begynner å sprekke opp. Sprekker i tapeten vil kunne føre til at fuktighet trenger ytterligere inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på vegger legges på nytt.

TG 1**Overflater - Himling**

Takess 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)**

Vinylbelegget fungerer som tettesjikt på gulv, og det er ikke lagt tettesjikt på vegger. Tettesjiktet er fra byggeår (1982).

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. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke lagt tettesjikt på vegger i våtsoner og tettesjiktet (belegget) er over 40 år gammel. Dette gjør at tettesjiktet er over normal forventet levetid for belegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges nye tettesjikt i våtsoner.

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av kobberør.
Avløpsrør av plast.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrør fra 1982 må anses som en risiko, da alder og slitasje gjør at lekkasjer kan oppstå plutselig.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1**Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning av utslagsvask med 1-greps blandebatteri på vegg og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Blandebatteri 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 opplegg for vaskemaskin og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

**Toalett (ikke våtrom) 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Overflater og innredning er fra ukjent årstall, men av eldre type.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv.

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

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt tapet på vegger.

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

TG 1**Overflater - Himling**

Takess i himling.

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

TG 1**Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

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

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

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning er fra 2014.

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**

Panelplater på vegg og kitchenboard plater mellom underskap og overskap.

Veggene ble 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 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen til fordelerskapet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges tetting mellom varerør og PEX-rør.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

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

TG 1

Innredning

Innredning av U-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, 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 eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <13 mm.

TG 1

Gulv på grunn

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

Lokalt avvik <7 mm. Totalt avvik <11 mm.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

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

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. 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

Beskrivelse

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

Halden kommune opplyser at siste utførte tilsyn i boligen ble utført 15.02.2023 og siste utførte feiing ble utført 20.04.2021.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Ildsted i stue 1. etasje fra 2015. Ildstedet fremstår med tilfredsstillende avstand fra brennbart materiale.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein av leca inne i boligen har ingen synlige sprekker av betydning inne i boligen på befaringdagen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke i gang 1. etasje. Det er ca. 14 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.

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 løśnieområder, 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.

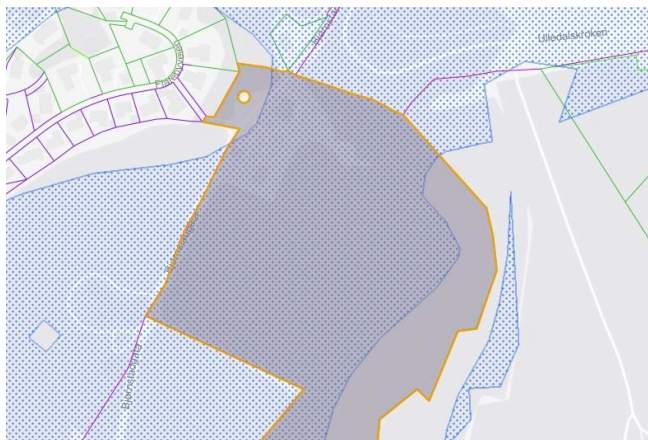
Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

TG 0**Flomfare**

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



Bilder



Bildet viser kart over aktsomhetssoner for kvikkleire rundt på eiendommen.

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 2

Overflater - Gulv

Laminat, belegg og fliser på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekk i fuger rundt fliser ved ytterdør. Dette antas å komme fra at slitasje over tid, bevegelser i undergulvet, for lite flislim og ekspansjonsfuger og fukt på grunn av våte sko.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadeårsak avklares og fugene utbedres.

TG 1

Overflater - Vegger

Panelplater, malte overflater og tapet på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel og takess 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)**

Mekanisk ventilasjon i hele boligen med ventiler i alle rom.

Bilder

Bilde av sprekk i fuger ved ytterdør.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Boligen har røranlegg av hovedsak rør-i-rør system og noe kobberør fra byggeår (1982). Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjeller og er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørene fra byggeår skiftes ut.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

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

TG 2**Varmtvannsbereder**

Høiax varmtvannsbereder på 300 liter fra 2005. Berederen er lekkasjesikret både med waterguard system og at den er plassert i rom med sluk.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsbereder er av en alder som gjør at utskiftning av berederen må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak:

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



TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk ventilasjonsanlegg av Covent, antatt fra 2003. Anlegget fremstår med god faglig utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert manglende isolasjon rundt et av rørene som leder ut av bygningen. Dette vil kunne føre til kondens på vinterstid, noe som kan skade ventilasjonsanlegget og gi høy fuktbelastning på loftet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonsrør på loftet være isolert.

TG 1

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

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014 stående på vegg i stue 1. etasje. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2020 stående på vegg i disponibelt rom kjeller. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Levetider

Normal levetid for PEX rør er 50 år.

Normal levetid for kobberør er 50 år.

Normal levetid for varmvannsbereder er 20 år.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**TG 1****Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**1. ETASJE: 101,4 m²

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vinduer fra 1982.

Ytterdør montert inn til verksted, og er antatt produsert i 1982.

3 stk leddporter inn til garasjedel og 1 stk leddport til verksted. En av portene til garasjen er med elektrisk styring.

Innkjøringsmål garasje: (b x h x l) ca. 2,40 m x 2,45 m x 7 m.

Innkjøringsmål verksted: (b x h x l) ca. 3,00 m x 2,45 m x 7 m.

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:

Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

KJELLER 92,1 m²

Grunnmur:

Grunnmur av sementbaserte blokker som er stablet og støpt betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Dobbel dør som er enkelt bygd.

Yttervegg:

Pusset betongvegger.

TILBYGG: 105,1 m²

Grunnmur:

Grunnmur av betongblokker og støpt betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vinduer fra 2010.

Ytterdør montert på siden av tilbygget, og er antatt produsert i 2010.

2 stk leddporter med elektrisk styring.

Innkjøringsmål: (b x h x l) ca. 4,00 m x 3,20 m x 9 m.

Yttervegg:



Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:
Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:
Saltak.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

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?	1982	Anlegget fremstår delvis fornyet i nyere tid.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Hjemmelshaver opplyser at ved oppussing av kjøkken
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er synlig at det er utført el-arbeid i boligen etter 1999, men det mangler samsvarserklæring på flere av arbeidene.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2015	Hjemmelshaver opplyser at det er utført tilsyn av anlegget, men rapporten har ikke blitt fremvist. Det har blitt fremvist samsvarserklæring for utbedring av feilene.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Nei	Kursfortegnelse viser 15 kurser, men det er montert 24 kurser 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.



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

Vurdering / Avvik**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Sikringskap er plassert i entre og inneholder automatsikringer til hele boligen. Hovedsikringen til boligen er plassert i garasje. Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

Bjørnstadgata 88**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrengforhold**

Terrenget 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 drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.



TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av antatt kobber og støpejernsrør/soilrør. Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Årsak / Konsekvens:

Støpejernsrør/soilrør ble lagt frem frem til ca. 1975, og må anses med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledningene oppgraderes i sin helhet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

TG 1

Fundamenter

Bygningen 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 eller planhetsavvik innvendig i boligen av betydning, noe som viser at fundamentet er i ok stand.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur av sementbaserte blokker som er stablet og støpt grunnmur av steinblokker. 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 fuksikring**

Nedgravd drencsystem er ikke synlig. Dreneringens alder er ukjent. 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 er noe sviktende, da dreneringen er av antatt høy alder og det er høy luftfuktighet i kjelleren.

Årsak / Konsekvens:

Det er symptomer på manglende funksjon på dreneringen, da det er målt forhøyet luftfuktighet i kjelleren. Dette vil føre til at kjelleren vil ha forhøyede fuktverdier. Årsak til symptomer på manglende funksjon på dreneringen kan komme av høy alder og manglende funksjon på dreneringen.

Anbefalt tiltak:

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at bygningen ble kledd om i 2015/2016 av Krysiak bygg.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjon av antatt tømmer på grunnlag av byggeår på bygningen. 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 liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

1. ETASJE:

Vinduer fra 2007 i entre.

Vinduer fra 2007 og 1999 i stue.

Vindu fra 2007 på soverom.

Vinduer uten leselig datostempling på kjøkken.

2. ETASJE:

Vindu på kjøkken fra 2016.

Vinduer i stue fra 2007 og 1984.

Vindu i disponibelt rom uten synlig datostempling.

Vindu på soverom fra 2016.

Vindu i trappegang fra 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

TG 2

Vindu på bad.

Vindu på bad uten leselig datostempling.

Vinduet ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vinduene fremstår med mye slitasje og med behov for utskiftning.

Årsak / Konsekvens:

Vinduet har en god del slitasje, og må anses med behov for utskiftning.

Anbefalt tiltak:

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



Terrasser og plattinger på terreng Boenhet 1

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilerer)

Terrasse på 11,9 m² ved entre i boenhet 1. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjon, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 88 cm høyde.

Terrasse på 10,0 m² ved baksiden av boligen. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjon, og tekket av terrassebord. Det er montert levgg mot veien.

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. Nye regler til rekkverkhøyder har kommet på grunnlag av HMS-hensyn.

Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 3

Takkonstruksjon

Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår med noen svekkelser på befaringsdagen fra råte. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loftsluke, da det ikke var mulig og klatre inn på loft på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket noen forhøyede fuktverdier.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert noe råte i takkonstruksjonen. Det er ukjent hva som er årsaken til dette eller hvor lenge den har vært der. Det er sannsynlig at dette kommer fra en tidligere lekkasje som nå har blitt utbedret, da det ikke ble målt noen forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Dette kan ikke garanteres, så ytterligere undersøkelser må utføres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksperrer med skader utbedres.

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på utbedring av taksperrer. Arbeid med yttertaket er ikke med i estimasjonen.



Bilder



Bilde av råte i takkonstruksjon på loft.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Undertak av rupanel og antatt takpapp, yttertak av sløyfer, leker og takplater. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det er ukjent når yttertaket ble lagt om sist, men det fremstår som at dette ble utført i nyere tid. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG 2

Utstyr på tak

Det er montert takstige på yttertaket for å muliggjøre feiing av skorsteinen.

Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG IU

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår med noe missfarging på befaringsdagen. Det er ukjent hva som er årsaken til misfargingen, men mulig årsak kan være alder og en tidligere mindre pipebrann, uten at dette kan garanteres. Ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til pipebeslaget anbefales.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjelleren fremstår som en grovkjeller og er ikke beregnet for annet enn lagringsplass. Overflatene er av høy alder, så må anses med en del slitasje.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Støpt betong på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn at overflatene er av høy alder og må derfor anses med en del slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Støpt betong og steinmur på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn at overflatene er av høy alder og må derfor anses med en del slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Rupanel og bjelkelag i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn skadet bjelkelag som blir forklart i punkt om konstruksjoner.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Konstruksjoner i kjelleren fremstår av støpt betong på gulv, støpt betong og steinmur på vegger og rupanel og bjelkelag i himling. Deler av bjelkelaget i himling fremstår med råteskader.

Årsak / Konsekvens:

Det er synlig råte i bjelkelaget i himlingen i kjelleren. Det er ukjent hva som er årsaken til råten, men det antas å komme fra en tidligere fuktskade. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare årsak. Råte i bjelkelaget kan anses som en årsaken til planhetsavvik i etasjeskillene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bjelkelag med råte skiftes ut.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på skifte av bjelkelag med råte.



Bilder



Bilde av råte i bjelkelaget i kjeller.

Bad 1. etasje (boenhet 1)

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Innredning og overflater er fra ukjent årstall.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv fra dør til sluk, og motfall fra sluk mot vegg på motsatt side av døren. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere 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 2

Overflater - Vegger

Vinylbelegg er lagt som sokkel rundt på veggene, samt at det er lagt våtromstapet på veggene.

Veggene ble visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket sprekker i tapet i hjørner rundt på badet. Dette antas å komme av høy luftfuktighet på badet på grunn av manglende ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på veggene utbedres.

TG 1

Overflater - Himling

Panel 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 ukjent årstall.

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. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran.

Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Membran av høy alder må anses med kort gjenværende brukstid, slik at lekkasjer kan oppstå i tiden som kommer.

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 membran/tettesjikt legges på nytt med dokumentert utførelse.

TG 1**Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 3**Ventilasjon**

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Det er ingen ventilasjon i rommet.

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

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på montering av avtrekksvifte.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Innebygd sisterne og dusjkabinett stående i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier.

Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke avdekket spalte til innebygd sisterne, slik at eventuelle lekkasjer fra sisternen synliggjøres og ledes til sluk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes en spalte slik at eventuelle lekkasjer ledes til sluk.

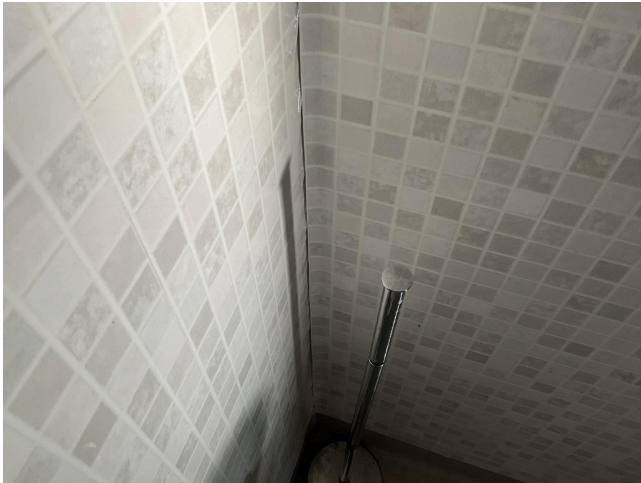
**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for kobberør 50 år.

Bilder

Sprekker i overflater på vegg.

Toalett (ikke våtrom) 2. etasje (boenhet 2)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Innredning og overflater er fra ukjent årstall.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv.

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

TG 1**Overflater - Vegger**

Panel på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller 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 2****Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i rommet via ventil i yttervegg.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon i rom med vanninstallasjoner vil kunne føre til forhøyede fuktverdier og skape kondensproblematikk i rommet.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert en frittstående toalett i rommet.

Det ble foretatt en enkel visuelt undersøkelse og funksjonstest, uten å avdekke noen avvik.

Kjøkken 1. etasje (boenhet 1)

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall.

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

Fliser på gulv.

Flisene 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.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket hulrom stedvis under flere fliser og noen sprekker i fuger. Dette antas å komme av at underlaget er ujevnt.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt strie på vegger og fliser mellom underskap og overskap.

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

TG 1**Overflater - Himling**

Malt bjelkelag og panel i himling.

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

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

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

**Anbefalt tiltak:**

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

TG 1**Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.
Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 2**Innredning**

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

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

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert noen mindre svelleskader på dørblad under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil gjøre at dørbladet vil bli mer utsatt for ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørbladet med svelleskader skiftes ut.

Levetider

Normal levetid for kobberør 50 år.

Kjøkken 2. etasje (boenhet 2)

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

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

TG 2**Overflater - Vegger**

Malt strie på vegger og fliser mellom underskap og overskap.
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert flere steder at striden/tapeten har sluppet fra underlaget. Dette antas å komme fra en kombinasjon av at bygningen er av eldre type, noe som gjør at underlaget vil forflytte seg som gjør at strien/tapen vil slippe fra underlaget.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene vedlikeholdes og repareres.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling.

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

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1**Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

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

TG 1**Innredning**

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

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

Levetider

Normal levetid for kobberør 50 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 3****Etasjeskiller****1.ETASJE**

:Etasjeskillere med 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 <18 mm. Totalt avvik <40 mm.

2.ETASJE:

Etasjeskillere med 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 <14 mm. Totalt avvik <30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 30 mm totalt høydeforskjell i utvalgte rom i 1.

etasje og 30 mm totalt høydeforskjell i 2. etasje. Det er ukjent hva som er årsaken til planhetsavviket, men med tanke på alder og byggemåte så



kan dette anses som normalt. Det må også nevnes at det er avdekket råte i bjelkelaget i kjeller, og at dette kan være en årsak til noe av de store planhetsavvikene i boligen. På gulv med 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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Estimert kostnad:**100 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på avretting av innvendige overflater i 1. etasje og 2. etasje. Det er ikke inkludert demontering og remontering av overflater, mulige forsterkninger av undergulvet før avretting og eventuelle tilpasninger og lister.

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 som behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. 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

Beskrivelse

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

Halden kommune opplyser at siste utførte tilsyn i boligen ble utført 06.03.2017 og siste utførte feiing ble utført 20.04.2021.

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Ildsted av eldre type stående på gulv i stue. Ildstedet fremstår med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, men mangler tilstrekkelig stor nok plate foran ilegget.

Hjemmelshaver forklarer at ildstedet ikke blir brukt.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke lagt ovnsplate med tilstrekkelig avstand fra ilegget til ildstedet. Dette vil føre til at glo kan falle ut av ildstedet og havne på gulv.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres plate foran ilegget som er minimum 30cm fra ilegget.

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 tilgang fra luke i gang 2. etasje. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår med noe manglende ventilering, men ellers tørt på befaringsdagen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. Det er krav om radonmåling i boliger som brukes til utleie iht. strålevernforskriften.

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.

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 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.

TG 0**Flomfare**

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

Bilder

Bildet viser kart over aktsomhetssoner for kvikkleire rundt på eiendommen.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje (boenhet 1)**

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boenheten fremstår i grei stand, men noen oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Ellers vurderes rommene 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 2****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

TG 1**Overflater - Vegger**

Panelplater, panel og malt strie 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 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak:

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



Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje (boenhet 2)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boenheten fremstår i grei stand, men noen oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Ellers vurderes rommene 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 2

Overflater - Gulv

Laminat og belegg i øvrige rom.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet og panel 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 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak:

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



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 3

Soverom i 2. etasje (boenhet 2)

Soverommet er oppbygget av belegg på gulv, malte overflater på vegger og takess i himling.

Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning med servant med 1- greps blandebatteri og overliggende speil.

Det er ikke montert sluk i rommet og avløpet fra servanten og dusjkabinettet blir ført i rør av plast gjennom vegg til avløp på kjøkken. Det er også manglende mekanisk ventilasjon i rommet.

Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning da rommet ikke er laget som et våtrom eller har installasjoner som er nødvendig i et slikt rom.

Årsak / Konsekvens:

Dusjkabinett er montert i rom uten sluk. Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning for rom som er egnet for dusjkabinett, og tiltak må utføres for at rommet ikke skal få fuktproblematikk på vegger og gulv.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet bygges som et våtrom.

Estimert kostnad:

400 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på ombygging av rommet slik at det tilfredsstillere kravene til et våtrom.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør i boligen er av kobberrør fra ukjent årstall.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

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

De synlige delene av avløpsrørene er av plast. Det er ukjent alder på avløpsrørene og hvilken tilstand de er i, da de er skjult i konstruksjonene. Det er ikke synlig lufting av avløpsanlegget over yttertak, og det har ikke blitt lokalisert durgoventil på loft. Det er derfor ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget blir utført, om det i det hele tatt er noen form for lufting.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke avdekket noen form for lufting av avløpsanlegget. Dette kan føre til dårlig luft innvendig i boligen, langsom avrenning og mulig skade på rørsystemet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting av avløpsanlegget legges over yttertak.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på 200 liter stående i kjeller. Varmtvannsberederen er av ukjent alder, og må anses med behov for utskiftninger i tiden som kommer.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er antatt over forventet levetid. Dette gjør at berederen kan ha slitte sikkerhetsventiler, mulighet for noe korrosjon pga. alder og at den er stående i et våtrom, samt redusert varmekapasitet og økt energiforbruk. Dette vil eventuelt føre til lekkasjer fra berederen og ineffektiv oppvarming av varmtvannet.

Anbefalt tiltak:

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

Levetider

Normal levetid for kobberør 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 «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. 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?	Ukjent	Anlegget fremstår som et el-anlegg av eldre standard.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Anlegget fremstår som at det er utført el-arbeider i boligen etter 1999. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
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.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		Kursfortegnelse samsvarer i hovedsak til alle sikringer, sett bort i fra sikring nr: 19 og 20 som er umerket.

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?		Det er ingen varmekabler eller innfelt belysning i boligen.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		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 en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler til hver av boenhetene. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen, annet enn at deler av el-anlegget er av eldre type og må påregnes utskiftninger i tiden som kommer.



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 forenklete 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 er observert en branddetektor i hver av boenhetene.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er observert 6 kg brannslukker i begge boenhetene.
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.	Ja	Det er ikke avdekket avvik av rømningsveier i noen av boenhetene.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Det er ikke kjent om det er lagt branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet, da denne typen undersøkelser krever destruktive tiltak. Slike undersøkelser blir aldri utført under en nivå 1 analyse av boliger.

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 vindusrømning 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 rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Det må nevnes at branncellebegrensede skille mellom bruksenheter ikke var mulig å inspisere, da dette krever destruktive tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om dette er tilfredsstillende.

Lovlighet

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

Bjørnstadgata 86**BRUKSTILLATELSER:**

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse på eiendommen fra da boligen ble oppført. Det er ikke fremvist ferdigattest til boligen.

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.

TEGNINGER:

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

Dette gjelder at det ikke er fremvist tegninger som viser planløsning av kjelleren, samt at det som fungerer i dag som bod i boligen er opprinnelig tegnet inn som et bad.

Utvendig er ikke terrasse på framsiden eller balkongen på baksiden tegnet inn.

Det er fremvist fasadetegninger og plantegninger som samsvarer med hvordan garasjen fremstår på befaringsdagen.

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

Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bjørnstadgata 88

BRUKSTILLATELSER:

Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligen.

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.

TEGNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Signatur

Signatur

Halden - 30.10.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN