

Tilstandsrapport - NS 3600

Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr: 98 Bnr: 530



Bygningssakkyndig
Magne Lindhjem

Rapport kode: 618617
Opprettet: 08.08.2024
Utskrift: 08.08.2024



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: magne@smaatakst.no
Telefon: 95001069



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Magne Lindhjem

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skade, skjønn, verdi og tilstandsanalyse av bolig og næringseiendom.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Mer enn 20 års erfaring fra bygging, tilstandsanalyse og vedlikehold av boliger.



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.
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

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

Forutsetninger

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

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.
Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

EGNE FORUTSETNINGER:
Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Ingen hindringer på befaringsdagen.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
45 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Overflater - Himling

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske installasjoner

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereider

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

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

TG 2 19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Kjellertrapp

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 3 2 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer i kjeller

50 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

20 000,-

Estimerte kostnader på TG3

70 000,-

TG IU 3 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**GENERELT**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Boligen er opprinnelig en tomanns bolig som har blitt ombygd til en enebolig. Det blir opplyst av hjemmelshaver at boligen ble renoveret og ombygd i 2006-2008. Når disse arbeidene ble utført så ble det gjort flere ufagmessige løsninger og noen arbeider mangler dokumentasjon. Dette gjelder særlig dokumentasjonen på bad. Ellers ble det ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende/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. Fliser på vaskerom. Fliser på toalettrom. Laminat, parkett og clickvinyll i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Baderomsplater på vaskerom. Fliser på toalettrom Panelplater og malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Takess på bad. Gips og spiler på vaskerom. Takess på toalettrom. Malte overflater, takess og panel i øvrige rom.

INNREDNING.**BAD :**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

VASKEROM:

Innredning med slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredningen. Det er plassert varmtvannsbereider i hjørnet og fordelerskap på vegg.

KJØKKEN:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg.

OPPVARMING:

Vedovn i stue og soverom, luft-til-luft varmepumpe i stue og varmekabler på bad 2. etasje, toalettrom 1. etasje og vaskerom i kjeller.

Eier opplyser at varmekilder fungerer som tiltenkt.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Patrick Dybedal Svendsen**Rekvirert dato:** 30.07.2024

Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Besiktigelse

Til stede: Magne Lindhjem
Patrick Dybedal Svendsen

Besiktigelsesdato: 08.08.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3101	98	530

Adresse: Furuboveien 7, 1786 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Patrick Dybedal Svendsen

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
Melding om tiltak	2008	Det er fremvist dokument for melding om bygging av tilbygg/inngangsparti.
Eltilsyn	2021	Det er fremvist dokument som viser at det ikke er noen registrerte pålegg om utbedringer av elanlegget. av Elvia
Ferdigmelding	1986	Det er fremvist ferdigmelding for utskiftning av vannledning inn til boligen.
Godkjente tegninger	1952	Det er fremvist godkjente plantegninger av boligens originale planløsning.
Byggemelding	1952	Det er fremvist byggemelding for da boligen ble oppført.
Samsvarserklæring	2014	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av stikkontakter og utbedre installasjon på bad, samt skrive ny samsvarserklæring for elanlegget som ble oppgradert i 2008 når boligen ble renoverert av Elektriker tjenesten.
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av jordspyd og generelt jording av el-anlegget av EI-Smart Installasjon As.
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av elbil lader i garasje med tilhørende utstyr av EI-Smart Installasjon As.
Samsvarserklæring	2023	Det er fremvist samsvarserklæring for gjennomgang av el-anlegg som ble montert i stue, kjøkken og gang av Optimal Elektro As.
Samsvarserklæring	2023	Det er fremvist samsvarserklæring for utvidelse av elbil lader med en ekstra ladeboks, montering av ekstra stikkontakt bak tv, gjennomgang av elanlegg på bad med varmekabler og nye kurser til bad av Optimal Elektro As.
Tidligere salgsoppgave	2013	Det er fremvist salgsoppgave fra da boligen ble kjøpt av nåværende hjemmelshaver.
Dokumentasjon tilhørende bad.	2018-2023	Det har blitt fremvist fakturaer, samsvarserklæring og FDV tilhørende oppbygging av vaskerommet.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	888
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis flat. Pent opparbeidet med plen, div. prydbusker og gruset gårds plass.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1953	2008	Inngangsparti ble bygget.
	2010	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at dreneringen ble skiftet ut.
	2006	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at hele 1. etasje og 2. etasje ble oppgradert med nye rørføringer og overflater.
	2008	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at store deler av el-anlegget ble skiftet ut. Hjemmelshaver har oppdaget i senere tid at kabler i el-anlegget ble skiftet ut i 2006, men flere av veggbokser er fra 1953.
	2017	Det oppsto en lekkasje fra avløpsrøret til vaskemaskinen på bad 2. etasje. Her ble da rørføringen til avløpsrøret utbedret, isolasjonen i himling på kjøkken ble skiftet ut og ny panel i himling ble lagt. Alle vegger ble malt på nytt i 1. etasje og alle vegger i 2. etasje foruten et soverom.
	2023	Hjemmelshaver forklarer at gulv i hele 1. etasje, med unntak av bad, ble skiftet ut. Gulv i gang 2. etasje ble også skiftet ut. Himlingen i stue og tv-stue ble skiftet ut og det ble lagt downlights.
	2023	Hjemmelshaver forklarer at kjøkkeninnredningen i 1. etasje ble skiftet ut.
	2018-2023	Hjemmelshaver forklarer at vaskerommet i kjeller ble bygget mellom 2018-2023. Her ble da det støpt nytt gulv, lagt ny membran, lagt opp nytt røranlegg av rørlegger, lagt opp nytt elektrisk i rommet og varmekabler i gulv av elektriker og baderomsplater på vegger. Innredning ble montert i 2023.
	2017	Bunnledninger i boligen ble skiftet ut til grunnmuren.
	2021	Hjemmelshaver forklarer at stikkledningene ble skiftet ut fra grunnmuren og til kommunalt punkt. Samtidig ble septiktank koblet fra og fylt igjen.
	2018	
2018	Alle vinduer i 2. etasje og de fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet ut.	

Kommentar til bygning

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

Eier har opplyst om årstall for andre tiltak (Etterprøves ikke av takstmann).

Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etasje	75	72	3
1. etasje	84	84	
Kjeller	86	12	74
Sum:	245	168	77

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, gang, trappegang og 3 stk soverom.	Bod.
1. etasje	Toalettrom, kjøkken, gang, trappegang, entre, stue og TV-stue.	
Kjeller	Vaskerom	2 stk lagerrom og garasje.

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	75			
1. etasje	84			16
Kjeller	86			
Sum:	245	0	0	16
Sum BRA:	245			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, gang, trappegang, bod og 3 stk soverom.			
1. etasje	Toalettrom, kjøkken, gang, trappegang, entre, stue og TV-stue.			Terrasse
Kjeller	Vaskerom, 2 stk lagerrom og garasje.			

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

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

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av natursteins mur og en liten lengde av leca stående på tomten. Muren som er plassert mot vest fremstår i god stand og uten negative deformasjoner og jordtrykkspåvirkning. Det ble ikke observert noen synlige symptomer på skjevsetninger, sprekker eller skråriss.

Forstøtningsmuren av naturstein og den lille lengden av leca fremstår med sprekker pga jordtrykkspåvirkning. Det ble også registrert nivåforskjeller på mer enn 0,5 m som gjør at denne muren skal sikres med rekkverk på minimum 1,0 m.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekker og manglende rekkverk på forstøtningsmuren som er i hjørnet av tomten. Dette antas å komme fra jordtrykk som har skjedd på grunn av manglende drenerende masser ved muren. Dette vil kunne føre til at muren til slutt vil kunne skli helt ut. Hjemmelshaver forklarer at sprekken har vært slik i over 5 år nå, uten at tilstanden har blitt forværret.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må forstøtningsmuren utbedres og rettes opp slik at muren fremstår rett og uten sprekker. Det må også legges nye drenerende masser ved muren.

TG 2

Terrengforhold

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

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft 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.

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Hjemmelshaver forklarer at septiktank ble koblet ut og fylt igjen ved tilkobling til offentlig anlegg i 2021 av Grimsrud.

Bilder



Sprekk i støttemur av naturstein.



Sprekk i støttemur av leca.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk og via synlige masser i kjeller. Synlige masser viser at boligen ligger på delvis steinmasser og noe leire/sand. NGU sitt kartverk viser at byggegrunn er to-delt av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, og av bart fjell.

TG 1

Fundamenter

Boligen er antatt fundamentert med betongfundamenter på fast mark. Hele fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Vurderingen blir derfor sett i sammenheng med vurderingen til grunnmuren og synlige fundamenter i kjeller, da kjelleren mangler støpt gulv på befaringsdagen. Det ble ikke observert noen vesentlige sprekker i fundamentet eller andre avvik som gjør at boligen kan anses med svikt i fundamentet.

TG 2

Grunnmur

Støpt grunnmur, isolert på innsiden med tresonit. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til svikt i grunnmuren, men det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Ellers fremstår grunnmuren i normalt stand med enkelte mindre sprekker og mindre avskallinger.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Dette antas å komme fra at bygningsmaterialene har trukket seg sammen ved uttørking og herding av betongen når den ble støpt. Hjemmelshaver forklarer at sprekken alltid har vært der siden overtagelse av boligen, og har ikke forværrert seg over tid.

Anbefalt tiltak:

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

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2008 i følge hjemmelshaver og det

registreres ingen tegn til svakheter. Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Det registreres at topplst stedvis ikke dekker drengplast, mindre utbedringer må påregnes.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at ytterkledningen ble skiftet ut i 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det bemerkes at kledning kun er luftet bak overligger, noe som er vanlig på eldre hus, og likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig av at ytterveggen er mindre tett enn i nye hus. Det ble avdekket at overliggende kledning stedvis har blitt montert med noe liten overlapp til underliggende kledning. Mindre reparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2008 i gang og i trapp. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2006 på kjøkken og 2018 ellers i 1. etasje og 2. etasje. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Ytterdør fra 2018.

Terrassedør fra 2006.

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.

TG 3

Vinduer i kjeller

Vinduer i kjeller fra byggeår (1953). Flere av vinduene har mye avflasket maling og må anses med behov for utskiftninger.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekke i et vindu i kjelleren og alle vinduene har mye slitasje. Dette kommer av at vinduene er over 70 år gamle og vil kunne føre til lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut i kjelleren.

Estimert kostnad:

50 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på innkjøp av

standard kjellervinduer som passer inn i samme vindusåpninger, samt montering av disse.

Bilder



Avflaset maling og sprekk i kjellervindu.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse med utgang fra stue på 15,9 m² med underliggende konstruksjon av støpt betong og tilfarergulv av impregnert materiale. Det er montert utelys og stikkontakt på vegg.

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.

Ingen synlig membran på støpt betong under tilfarergulv av impregnert materiale, ingen registrerte fuktinntregning på undersiden av dekke i garasje og hjemmelshaver opplyser også at det ikke har blitt registrert fukt her. Det må i fremtiden påberegnes utbedringer ved at membran etableres på støpt dekke under tilfarergulv.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert en del avflaset maling og noe råde i nedre bjelke som panelet til rekkverket er festet i. Dette antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og kan føre til at panelet som er festet til rekkverket mister noe holdbarhet i nedre del.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man skifte ut nedre bjelke som panelet på rekkverket er festet i.

Bilder



Bilde av avflasket maling og råte i nedre bjelkelag som holder panelet til rekkverket.

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.

Det har i følge hjemmelshaver tidligere (2014) vært noe kondens på loftet, men dette forsvant når ventileringen på loftet ble utbedret. Det er fremdeles noen kondensmerker i undertaket, men dette er da bare fra tidligere.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at taket ble skiftet i 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand. 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 gjøre skorsteinen tilgjengelig for feiing.

Det er ikke montert snøfanger på taket der folk kan oppholde seg.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Når det mangler snøfangere i områder rundt boligen der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Skorsteiner over tak

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

Luftehatt fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at takrenner og beslag er fra 2008 og beslag rundt forkantbordene ble utført i 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av aluzink fremstår i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje.

Det anbefales at vannet fra taknedløp enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten eksempelvis ved hjelp av bøyelige drenerør for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG 1

Beslag

Vindusbeslag og toppbordsbeslag av aluzink fremstår i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje. Forkantbordene er også kledd med aluzink beslag. Hjemmelshaver forklarer at dette ble utført for å slippe å male forkantbordene.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Øvrige rom i kjeller fremstår som en grovkjeller og er ikke egnet eller ment til rom for varig opphold.

Vurdering / Avvik

TG IU

Overflater - Gulv

Det var ikke ferdig gulvoverflate på befaringsdagen. Det har blitt klartgjort for støping av nytt gulv med fuktsperre og radonsperre. Hjemmelshaver forklarer at dette skal bli utført før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke gitt, da det ikke er noe å vurdere.

TG 2

Overflater - Vegger

Overflater på vegger av støpt betong og tresonitt. Det ble avdekket en vertikal sprekk i vegg. Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

Årsak / Konsekvens:

Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

Anbefalt tiltak:

Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

TG 1

Overflater - Himling

Ubehandlet rupanel i himlinger.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Konstruksjoner i kjelleren er i hovedsak av støpt betong og antatt 5 cm tresonitt. Dette anses ikke som en risikokonstruksjon.

Det er en kort vegg som er utført av 8cm isolasjon ved garasjen. Denne delen av veggene som er utført er ikke under terreng, så den anses derfor ikke som en risikokonstruksjon.

Årsaken til at denne delen er utført er for tidligere hjemmelshaver hadde problemer med at vannet frøs i boligen. Derfor ble denne veggene isolert slik at vannrørene til hovedstoppekranen ikke skulle bli utsatt for nedkjøling. Hjemmelshaver forklarer at dem ikke har hatt problemer med at vannet har fryst så lenge de har bodd i boligen.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ingen ventilasjon i kjelleren annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

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

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og soppkader.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på hulltaking og montering av ventiler i yttervegg.

TG IU

Spesielle observasjoner

Det ble ikke foretatt fuktmålinger av konstruksjoner, da alle konstruksjoner er av støpt betong.

Boligen er bygget i 1953 og har da mest trolig ingen fuktsperre mot grunn så noe kapitilært oppsug fra grunnen er å forvente.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Tilbygget og krypkjelleren er fra 2008.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Krypkjeller under inngangsparti/entre var ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn fra ventil utvendig på ringmuren. Krypkjeller vurderes å ha noe manglende ventilering, men med tanke på at den ble bygget i 2008 og ikke har utviklet noen synlige skader enda, så kan dette anses som tilstrekkelig.

Årsak / Konsekvens:

Situasjonen er uavklart, da det ikke er mulighet for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare situasjonen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innvendig inspeksjon bli mulig, luftingen

bør utbedres ytterligere og det må fremvises måleverdier som tilsier at bjelkelaget er tørt.

Det anbefales at det etableres luke i grunnmur for tilkomst for å kunne utføre jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble renoverert i 2006 av tidligere hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:250 fall på gulv og 2mm høydeforskjell fra topp slukrist 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 enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med hulrom under gulvfliser, samt sprekker i fuger.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser gjennomgående på flere fliser i gulvet.

Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m.

Det er også en god mulighet for at bjelkelaget under flisene ikke ble tilstrekkelig forsterket før gulvet og flisene ble montert. Dette gjør at det kan oppstå sprekker i fugene mellom flisene.

Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Manglende fall antas å komme fra at gulvet ble støpt ufagmessig, og vil føre til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres. Gulvet må også rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk, samt at bjelkelaget i underliggende konstruksjoner må vurderes/å mulig forsterkes.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på veggene.

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

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)**

Membranen er fra 2006.

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 påvist 15mm oppkant på membran over ferdig gulv. Dette gjør at eventuelle lekkasjer kan føre til at vann renner over terskel.

Det må nevnes at sannsynligheten for at vannet renner over terskelen er liten, da det ikke er motfall på gulvet.

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

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran og gulv legges på nytt.

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.

Det ble observert uttak for montering av bidè ved siden av frittstående toalett.

Hjemmelshaver opplyser at dette ikke har vært montert i dems eie, men antas å fungere.

TG 1**Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik. Det må nevnes at dusjkabinettet fremstår slitt og må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

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.

Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble oppbygget av egenarbeid og noe dugnad mellom 2018-2023. Det blir videre informert om at det har blitt brukt rørlegger og elektriker ved arbeider som krever dette. Dokumentasjon på dette foreligger.

Vaskerommet er ikke ferdigstilt på befaringdagen, da det mangler dør og lister rundt dør og vindu.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i rom uten dusjsone. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

TG 1

Overflater - Vegger

Sokkelflis med våtromspanel på vegg.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips og spiler i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2018.

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 faglig utførelse av membran er 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.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredningen. Det er plassert varmtvannsbereder i hjørnet og fordelerskap på vegg. Det er opplegg for å montere frittstående toalett langs vegg, men dette har ikke blitt utført. Hjemmelshaver forklarer at dette vil bli ferdigstilt før salg. Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i noen våtsoner, da alle våtsoner er i vegger mot grunnen. Det ble derfor utført fuktmålinger i vegg som er åpen mot kjelleren og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at toalettrommet ble pusset opp i 2006 av tidligere hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

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

Fliser på gulv og sluk av plast montert i rommet.

Det er ikke fremvist dokumentert utførelse av membran på gulv.

Det er målt ca 1:250 fall på gulv, samt ca 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall til sluk i rom med sluk.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke med tilfredsstillende fall til sluk, samt at gulvet ikke har dokumentert utførelse på membran under flisene. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke vil føres til sluk, samt at det er ukjent om gulvet har tilstrekkelig vanntett sjikt.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives og det må støpes tilfredsstillende fall til sluk med dokumentert utførelse på tettesjiktet.

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**

Takess i himling.

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

TG 1**Ventilasjon**

Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørbblad.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Innredning av servant med 1 greps blandebatteri og frittstående toalett stående i hjørnet.

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

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkeninnredningen ble montert i 2023.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

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

Det registreres stedvis mindre knirk i gulvet.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt panelplater på vegger.

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 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør 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. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg.

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

TG 1

Tekniske installasjoner

Det registreres komfyrvakt over platetopp. Det er fremvist samsvarserklæring for montering av komfyrvakten.

Det anbefales at det etableres vannstopper med sensor under sokkel/i vaskeskap.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller av tre.

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <12 mm. Totalt avvik <17 mm.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG IU

Gulv på grunn

Gulv på grunn av betong. Gulv på grunn ble ikke vurdert da gulv i kjelleren ikke var støpt på

befaringsdagen. Hjemmelshaver forklarer at gulvet skal støpes før salg.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at trappen fra 1. etasje til 2. etasje ble pusset og beiset i 2023.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

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

Årsak / Konsekvens:

Det er observert manglende håndløper mot vegg i trappen. Årsaken til manglende rekkverk er at det ikke var vanlig med rekkverk på begge sider i trapper når trappen ble montert (1953).

Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

For å hindre alvorlige fallulykker er håndløpere et av de viktigste virkemidlene:

Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lysåpning, rekkverk og håndløper utbedres iht. dagens forskriftskrav..

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

TG 2

Kjellertrapp

Innvendig kjellertrapp var ikke i bruk på befaringsdagen. Dette på grunn av at den har blitt demontert og hengt opp i himlingen, slik at støping av kjellergulv skal være mulig å utføre uten og skade trappen.

Innvendig trapp mangler håndlist på en side. Det er observert små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Hjemmelshaver forklarer at denne trappen vil bli montert føre salg.

Årsak / Konsekvens:

For å hindre alvorlige fallulykker er rekkverk/håndløpere et av de viktigste virkemidlene.

Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

Anbefalt tiltak:

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre håndløper/rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Halden kommune. Sist utførte tilsyn ble utført 30.11.2022.

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

Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ildsted i 1. etasje fra 2006 og har tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Ildsted i 2. etasje fra antatt 1953 og har tilfredsstillende avstand til brennbart materiale med unntak av manglende ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted. Hjemmelshaver forklarer at tilstanden til ildstedet i 2. etasje er ukjent, og kan derfor ikke anbefale at denne brukes uten at det har blitt foretatt tilsyn fra brannvesenet. Dette på grunnlag av høy alder.

Årsak / Konsekvens:

Under peis skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Anbefalt tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted i 2. etasje om avviket skal lukkes.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke i gang 2. etasje. Det er ca. 25 m² gulvareal til lagring. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Uinnredet kaldt loft uten gangbart gulv i 1. etasje. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som tørt og fint under befaringen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

Dagslysflate

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift

Takhøyde

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til takhøyde i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

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.

Hjemmelshaver forklarer at når det ble lagt fuktigere mot grunnen i kjelleren, med unntak av under badet, så ble det lagt radonsperre kombinert med fuktsperreren. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet, men man kan anse at det ikke er noen radonproblematikk i boligen.

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

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan og NGU skredsonkart.

TG 0

Flomfare

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

Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at 1. etasje ble renoverert i 2006 og i 2023.

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. 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 clickvinyl på gulv i øvrige rom.

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

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert stedvis noe knirk rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan

sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm.

Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/ bjelkene.

Anbefalt tiltak:

Se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunn».

TG 1

Overflater - Vegger

Smartpanel på vegger.

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

TG 1

Overflater - Himling

Panel og malte overflater 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 2 stk lufteluke i gang og ellers er det ingen ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer i etasjen.

Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen 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

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at 2. etasje ble renovert i 2006 og i 2023. 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. 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 2

Overflater - Gulv

Parkett og laminat på gulv i øvrige rom.

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

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert på soverom i 2. etasje at parkettgulvet ikke er lagt tilstrekkelig forbandt. Dette kan føre til at sprekker oppstår i skjøter i gulvet.

Det har også blitt registrert knirk stedvis rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm.

Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/bjelkene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man legge gulvet på soverommet forbandt, samt se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunnen».

TG 1

Overflater - Vegger

Malte slette flater og panel på vegger.

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

TG 1

Overflater - Himling

Panel, takess og malte slette overflater 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 ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Bod på soverom 2. etasje

Bod i soverom på 2,5 m². Oppbygget av heltre gulvbord, panel på vegg og panel i himling.

Garasje

Bruksareal 18,9 m². Byggeår 1953. Det er inngang til garasjen via garasjeport og via kjelleren.

Det er montert elbillader i garasjen.

Gulv blir støpt før salg.

Grunnmur:

Grunnmur av støpt betong og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vinduer fra 1953.

Leddport med elektrisk styring.

Innkjøringsmål ca. (b x h x l) 2,48 m x 2,04 m x 5,3 m.

Yttervegg:

Pusset betong.

Takkonstruksjon:

Støpt betong med takterrasse.

Den elektriske styringen til leddporten fungerte ikke på befaringsdagen.

Hjemmelshaver forklarer at denne aldri har fungert og må skiftes ut.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

Hovedstoppekran er plassert i øvrige rom i kjeller og er funksjonstestet ok.

TG 1

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder fra 2017 på 200 liter med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1

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

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014 stående på vegg i stue. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemer. Fremstår i god stand. Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på varmepumpen i 2022.

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 «opplysnings spørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilert?	1953	Det har blitt utført store endringer av el-anlegget i 2006 og 2023, men det er fremdeles deler av anlegget i kjelleren som er fra byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at han selv har trekt en del el-kabler selv, men det har alltid kommet en elektriker og kontrollert arbeidet og skrevet samsvarserklæring på de utførte arbeidene.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist flere samsvarserklæringer på de elektriske arbeidene som har blitt utført. Se dokumentkontroll for ytterligere beskrivelser.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2021	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Dirkektoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrolltidspunktet og det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i elanlegget som han er kjent med.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet. Her ble det funnet kabler som henger fra himling i kjeller. Hjemmelshaver forklarer at dette er tiltenkt fjernet/festet, men har ikke blitt utført enda pga stopp i arbeid i kjelleren.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler på bad i kjeller, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler på toalettrom 1. etasje eller bad 2. etasje.
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 øvrige rom i kjelleren har el-anlegg fra byggear.

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

230V IT anlegg. Sikringsskap i 2. etasje med hovedsikring og AMS måler, og sikringsskap i 1. etasje med automatsikringer til ellers i boligen.

Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler annet enn at deler av kablene i øvrige rom i kjeller henger løst. Hjemmelshaver forklarer at kjelleren var tiltenkt ombygget til rom for varig opphold og at el-anlegget skulle skiftes ut i denne prosessen. Men arbeidene ble avbrutt da hjemmelshaver heller valgte å selge.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Brannstige fra soverom mot syd.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

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.

Bygning

Eiendommen er tinglyst, men mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

Dette gjelder ved at hele boligen fremstår speilvendt i forhold til godkjente tegninger.

I 1. etasje så har soverom blitt ombygd til TV-stue med åpen løsning mot stue og bad har blitt ombygd til toalettrom.

I 2. etasje har kjøkken og bad blitt ombygd til et stort bad og stue har blitt ombygd til soverom.

I kjeller har vaskerommet blitt flyttet bak trappen og ellers alle rominndelinger fjernet. Garasjen er ikke tegnet inn, men antas at ikke er behov for å søke inn da den er under 15 m² utenfor opprinnelig størrelse på bolig.

Tilbygget som fungerer som inngangsparti/entre er bygget med dør på siden istedenfor dør mot veien.

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

Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Signatur

Signatur

Trøgstad - 08.08.2024

Sted - Dato

Magne Lindhjem

MAGNE LINDHJEM