

Tilstandsrapport - NS 3600

Olav Vs gate 1 1767 Halden

Gnr: 160 Bnr: 366 Fnr: 0 Snr: 28 Lnr: H0309



Bygningssakkyndig
Patrick Svendsen

Rapport kode: 937476
Opprettet: 28.02.2025
Utskrift: 25.03.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra 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 konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

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

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.

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

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.

Medlem av NITO's fagnettverk for takstmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

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

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

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

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

EGNE FORUTSETNINGER:

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

Ingen hindringer på befaringsdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0 2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 14 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

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)

Varmtvannsbereder

TG 2 13 stk

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør



Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 3
2 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

300 000,-



TG IU
1 stk

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

GENERELT

Boenheten ble oppbygget i 1993 og fremstår urørt siden den gang på befaringsdagen. Våtrom bærer preg av behov for oppgraderinger, da overflater og tettesjikt/membran fremstår fra 1993. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er av ukjent oppbygning. Årstallet på bygningen blir derfor lagt til grunn for sannsynlig oppbygningsmetode. Oppbygningsmetoden er derfor ikke undersøkt.

Bygningen er fundamentert på natursteinsblokker med grunnmur av enten naturstein eller tegl.

Yttervegger er oppført med tegstein som er pusset utvendig.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

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

GULV

Fliser på bad. Vinylbelegg på vaskerom. Laminat og vegg-til-vegg teppe i øvrige rom.

VEGGER

Tapet på bad. Tapet på vaskerom. Malt strie/tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malte slette overflater i himlinger.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sidemonterte skap på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett montert i rommet.

VASKEROM:

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:

Innredning med profilerte 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 kullfilter. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Panelovner stedvis plassert rundt i hele boenheten.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hilde Wold

Rekvirert dato: 25.02.2025

Besiktigelse

Til stede: Trine Wold
Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 28.02.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr
3101	160	366	0	28	H0309

Adresse: Olav Vs gate 1, 1767 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Sonja Ødegaard Wold
Sameiets navn:	Sameiet Olav Vs gate 1
Borettslagnr:	987 102 241
Forretningsfører:	Halden boligbyggelag
Andel fellesformue:	8 384
Månedlig andel fellesutgifter:	4 640
Andel fellesgjeld:	7 785

Kommentar til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ferdigattest	2001	Det er fremvist ferdigattest for terrasser/ boligkvartal.
Ferdigattest		
Ferdigattest	1982	Det er fremvist ferdigattest for ombygging i industrilokale.
Midlertidig brukstillatelse	1992	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for ombygging til bolig.
Ferdigattest	2022	Det er fremvist ferdigattest for anleggelse av miljøstasjon.
Tinglyst seksjonering	1991	Det er innhentet tinglyst seksjonering som viser planløsning på leiligheten.

Kommentar til dokumentkontroll

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

Utstyrskontroll

Type utstyr

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

Kommentar til utstyrskontroll

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



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1909	1991-1993	Bygningen ble ombygd til boliger.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår er hentet fra årstallet som er skrevet på utsiden av bygningen og årstall for andre tiltak er innhentet fra tidligere salgsoppgave Opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
3. etasje	93	93	

Romfordeling - BRA

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

Kommentar til arealopplysninger

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



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
3. etasje	93	7
Sum BRA:		93

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 stk soverom og gang. TBA: Balkong.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

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

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

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

Det blir forklart at det er en bod tilhørende boenheten i kjeller. Fullmaktshaver/rekvirent hadde ikke tilgang til boden på befaringsdagen, så disse arealene er ikke undersøkt.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. 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 2023

Ytterdør uten datomerking, men antatt fra 1992.

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på 6,8 m². Terrassebord på tilfarer beliggende på dekke med sveiset takpapp. Balkongen er over balkong i boenhet i 2. etasje.

Rekkverk er målt til 107 cm høyde.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning er antatt fra byggeår (1993).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv. 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 i ok stand og uten hulrom.

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.



TG 2

Anbefalt tiltak:

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

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt det ble det avdekket flere steder svelling i tapeten.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert flere steder at i tapeten har begynt å svulle i skjøter. Dette kommer fra høt fuktighet i våtrommet og at tapeten antageligvis ikke er egnet på våtrom.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

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

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen i våtrommet er antatt fra 1993.

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

Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

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

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene, om det er membran på gulv er ikke kjent og hvis den er der så er den over 20 år gammel. Membranen som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. 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.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.



TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). 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 legges opp på nytt.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sidemonterte skap på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett montert i rommet.

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det 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.

Bilder



Skjøter på tapeten som har svellet.



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og tettesjikt er antatt fra byggeår (1993)

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt gulv. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt og det ble ikke avdekket noen skader på overflatene. Det må nevnes at tapeten ikke fremstår som egnet materiale på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Tapeten som er brukt på vaskerommet anses ikke som tilfredsstillende materiale å bruke på våtrom, da materialet ikke er fuktbestandig. Dette kan føre til at ved høy fuktighet i rommet vil tapeten begynne å svelle.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

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



TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tettesjiktet i våtrommet er antatt fra 1993.

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

Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger/foreligger ikke. Ved manglende dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Opplysninger om membran er derfor i slike tilfeller basert på eiers opplysninger og eventuell tilgjengelig informasjon.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene og tettesjiktet på vegg er over 20 år gammel.

Tettesjikt som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. 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.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt i alle våtsoner.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). 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 legges opp på nytt.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg anses ikke som tilstrekkelig lufting på våtrom.

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



Anbefalt tiltak:

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det ble ikke boret og utført kontroll i tilleggende konstruksjoner, da alle vegger var enten mot våtrom, utenfor boenheten eller yttervegg.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning er fra da boligen ble bygget (1993).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

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

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

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

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

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggear (1993). 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 2

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med kullfilter.

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

Årsak / Konsekvens:

Avtrekkshette som blir brukt med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, da filtreringen av matosen ikke anses som tilstrekkelig løsning. Her vil etter tid filteret kunne bli tett, som gjør at damp, fett og matos blir spredt rundt i rommet.



Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekksluften føres ut gjennom yttervegg eller tak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2

Innredning

Innredning med profilerte 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 kullfilter. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert skade på kantlisten til benkeplaten. Det er ukjent hva som er årsaken til skaden, men det antas at kantlisten har blitt påvirket av høy varme som har gjort at limet har løsnet.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

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

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <11 mm. Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får nødvendig 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.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Laminat og vegg-til-vegg teppe på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt der det ble observert noen mindre svellemarker ved kjøkken. Ellers ble det ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert noen mindre svellemarker på gulvbordene ved kjøkken mot terrassedør. Dette antas å komme fra vannsøl.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet på vegger.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette overflater i himling.

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

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom og veggventiler på kjøkken.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Inntaksrør av PVC-rør. Stoppekran er plassert på vaskerom er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter med tilfredsstillende lekkasjesikring stående på vaskerom. Alder på varmtvannsbereder er ukjent, men fremstår av nyere type.

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».

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?	1993	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Hjemmelshaver forklarer at dette er ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Hjemmelshaver forklarer at dette er ukjent.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



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?	Ja	Rekvirent opplyser at sikringen går hvis oppvaskmaskinen og microbølgeovnen/vaskemaskinen går samtidig.
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.)		Rekvirent opplyser at det ikke har vært noen kjent form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

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



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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer. Det var ikke tilgang til AMS måler på befaringsdagen. Rekvirent forklarer at denne er plassert i felles sikringsskap i felles gang, men det var ikke tilgang til denne på befaringsdagen.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, da el-anlegget fremstår med en kombinasjon av alder og slitasje som gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

Hjemmelshaver ønsker å tilføye at ved de anledningene hvor det er oppgitt at sikringen har gått, så har det også stått på 2 radiatorovner på fullt. Trine mener å huske at det er ca 2-3 ganger det har skjedd. De mener derfor at radiatorovnene er noe av årsaken.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres brann-detektor i boenheten.
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres 6 kg ABC pulverapparat i boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av dobbel gips. Det er ikke mulig å bekrefte om oppbyggingen mot annen bruksenhet er tilstrekkelig, da dette krever destruktive tiltak.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

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



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.

Leilighet

BRUKSTILLATELSER:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging fra industrilokale til boliger.

Det mangler ferdigattest for ombygging til boliger.

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 tegninger fra seksjoneringen som ble utført i 1991 som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

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

Signatur

Signatur

Halden - 25.03.2025

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN