

Tilstandsrapport - NS 3600

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr: 60 Bnr: 42 Fnr: 0 Snr: 1



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 789783

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på 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 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 Byggforskserien 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



Bygnings sakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.

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

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN) modul C -

Takst

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



Godkjenningmerker / logoer



Premisser og forutsetninger



Premisser

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

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

Forutsetninger

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

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

EGNE FORUTSETNINGER:
Boligen 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

Halvparten av tomannsbolig.

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 55 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom - 1. etasje

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

Kjøkken - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Radon

- Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

- Garasje

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)



Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Teknisk rom

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

**TG IU**
1 stk**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - 1. etasje**

Spesielle observasjoner

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**GENERELT**

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

Fliser på bad. Fliser på vaskerom. Parkett og fliser i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Malt gips på vaskerom. Malt gips i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malt gips i alle rom.

INNREDNING.**BAD 2.ETASJE:**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og speilskap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett i hjørnet.

BAD 1.ETASJE:

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

VASKEROM:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med 1-greps blandebatteri og høyskap stående i hjørnet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

KJØKKEN:

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

OPPVARMING:

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

Oppdragsopplysninger

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Rekvirent

Rekvirent: Kent Richard Fossheim

Rekvirert dato: 01.07.2024

Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen
Kent Richard Fossheim

Besiktigelsesdato: 05.07.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	60	42	0	1

Adresse: Lille-Edet 11B, 1783 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kent Richard Fossheim
Oddny Fossheim

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbil lader fra Fossen elektro.
Ferdigattest	2013	Det er fremvist ferdigattest for bygningen.
Samsvarserklæring	2015	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av el-anlegget i boligen av Elektrikertjenesten.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 157
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Kommunekart.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Pent omgitt av blomsterbedd, bart fjell og asfaltert gårds plass.

Bygninger på eiendommen

Halvparten av tomannsbolig.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2013	2022	Det ble montert elbil lader.

Kommentar til bygning

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

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.

Halvparten av tomannsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etasje	67	67	
1. etasje	64	42	22
Sum:	131	109	22

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, gang og soverom.	
1. etasje	Bad, vaskerom, gang og 2 stk soverom.	Garasje og teknisk rom.

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.

Halvparten av tomannsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	67			78
1. etasje	64			
Sum:	131	0	0	78
Sum BRA:	131			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, gang og soverom.			Terrasse på baksida av boligen og balkong på fremsida av boligen.
1. etasje	Bad, vaskerom, gang, teknisk rom, garasje og 2 stk soverom.			

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 godkjennelse 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

Halvparten av tomannsbolig.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drensgrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av plastrør.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av bart feil.

TG 1

Fundamenter

Fundamentering blir vurdert med utgangspunkt i planhet på innvendige overflater. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå.



TG 1

Grunnmur

Ringmur av Thermomur som er pusset utvendig. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren eller steniplatene. Fremstår i normalt god stand.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2013. 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.

Terrassedører og ytterdør fra 2013.

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 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra kjøkken og soverom i 2. etasje på 18 m². Terrassebord på konstruksjon og av impregneret materiale. Manuell markise ved takrenne. Balkongen er delvis overbygd av tak. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Årsak / Konsekvens:

Rekkverk ble målt under dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverkshøyde er på 100 cm for balkonger og terrasser på inntil 10 m over bakken. Dette kan føre til fall fra balkongen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredsstiller dagens krav til rekkverk.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse på 59,8 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon og teknet av terrassebord. Det er bygget levegg mot nabo. Rekkverk er målt til ca. 100 cm høyde.

Årsak / Konsekvens:

Det er manglende rekkverk på terrassen i en liten lengde inn mot fjell. Det er krav til rekkverk er på 100 cm. for terrasser som er over 0,50 m over bakken. Dette kan føre til fall fra terrassen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man montere rekkverk i hele lengden som er over 0,50 m. fra terreng til terrasse.



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Yttertak av antatt sløyfer, leker og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG 1

Utstyr på tak

Det er montert takstige og feieplattform på taket.

TG 1

Skorsteiner over tak

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



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Parkett og fliser på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser 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. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

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 flislagte gulv har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

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

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vegger mot grunnen er oppbygget av thermomur kledd med malt gips. Dette anses ikke som en risikokonstruksjon mot grunn.
Det antas at det ikke er noe tilfarergulv, bare parkett og fliser rett på betong.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Balansert ventilasjon i hele boligen.



TG IU

Spesielle observasjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot grunnen og avdekket thermomur liggende rett mot malt gips. Det er ikke mulig å måle fuktighet i en slik konstruksjon. Det ble ikke avdekket noen bygningsmessige svakheter. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av de oppforede/ utforede konstruksjoner.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser 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. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

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.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk av plast.

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

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.



TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og speilskap på vegg. Innebygd sisterne og dusjkabinett 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.

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.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

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

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.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips med sokkelflis på vegger.

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



TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk av plast.

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

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett 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.

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 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt fall på gulv og 5 mm 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 og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser 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. Hulrom under



gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning. Det ble også målt manglende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må 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 tilfredstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips med sokkelflis på vegg.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er synlig klemring og membran i sluk av plast.

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

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med 1-greps blandebatteri og høyskap stående i hjørnet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

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 var ingen vegger som står i våtsonen, så det ble boret fra teknisk rom inn mot nærmeste vegg i nærheten av sluk. Der ble det boret 73mm hull i tilstøtende vegg og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



Kjøkkenen 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips og fliser på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning.

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

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

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

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Det er montert waterstop under kjøkkenkum.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

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

TG 1

Innredning

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

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



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

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

Lokalt avvik <6 mm. Totalt avvik <12 mm.

TG 1

Gulv på grunn

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 <4 mm. Totalt avvik <7 mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

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

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Contura ildsted montert i stue. Ildstedet fremstår oppbygget med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein av stålpipe. Skorsteinen fremstår oppbygget med faglig god utførelse.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. I boliger bygd etter 2010, kan man være forholdsvis trygg for radon. Med byggeforskriftene som kom i 2010, TEK10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn klargjort i tilfelle det blir målt for høye radonnivåer til tross for radonsperren.



Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.

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

Det har blitt observert noe sparkling av hjørne ved ildsted. Dette anses ikke som et bygningsmessig avvik, men vil være estetisk merkbart.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himlinger.

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

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Balansert ventilasjon i boligen.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Teknisk romTeknisk rom med en størrelse på 1,5 m². Overflater av gulvbelegg på gulv som er lagt med sokkel rundt på alle vegger, Malt gips på vegger og underside av trapp i himling.

Det er montert sluk i gulvet med tilfredsstillende klemring rundt gulvbelegget. Gulvet mangler fall, men har oppbrett på ca 20 mm ved terskel.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør. Her er kravet fra byggetidspunktet (TEK10) 25 mm over topp slukrist. Det er usannsynlig at vann vil trenge ut av rommet før det går ned i sluk, men nevnes som et avvik mot byggeforskriftene på oppføringstidspunktet av boligen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran/belegg.



TG 1

Garasje

Bruksareal 19,9 m².

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vippeport med elektrisk styring.

Yttervegg:

Pusset thermomur.

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 med brutt avløp til sluk på teknisk rom.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i 1. etasje og er funksjonstestet ok.

TG 1

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter med lekkasjesikring stående i teknisk rom.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Anlegget fremstår med god faglig utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert rød varseltrekant på styrepanelet til anlegget.

Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringdagen, så det er ukjent hva som er årsaken til varselet. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varselet på ventilasjonsanlegget bli utbedret.

TG 1

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

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



Bilder



Rød varseltrekant på styrepanelet til ventilasjonsanlegget.

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?	2013	Hjemmelshaver opplyser om at el-anlegget er urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider av el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert elbil lader av Fossen Elektro i 2022. Det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Dirkektoratet for samfunnssikkerhet 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 at det ikke oppleves at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det 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?	Ja	Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Det er ikke vurdert at det er nødvendig med utvidet el-kontroll i boligen.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

400V TN anlegg. To-delt sikringsskap. Øvre del med AMS måler og automatsikringer. Nedre del med svakstrømsfelt tilegnet bredbåndsløsninger. El-anlegget forøvrig fremstår uten feil og mangler.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres branddetektor i hver etasje.
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?	Ja	Det er mulighet for rømning via vindu på soverom, ytterdør og gjennom garasje.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Det er observert minimum 2 rømningsveier fra hver etasje.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår med dobbel gips.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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



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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

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 bygningsakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningsakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Halvparten av tomannsbolig.

Det foreligger ferdigattest til boligen.

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

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

Signatur

Signatur

Halden - 05.07.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN