

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr: 98 Bnr: 3 Fnr: 0 Snr: 13



**Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

**Rapport kode:** 110106

**Opprettet:** 23.10.2024

**Utskrift:** 18.11.2024



### Halden Boligbyggelag

**Foretaksnr.:** 935892910

**Adresse:** Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

**E-post:** ps@habo.no

**Telefon:** 41665816





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

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

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



## Bygnings sakkyndig - Patrick Svendsen

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.

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

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.

Medlem av NITO's fagnettverk for takstmenn.



### Godkjenningmerker / logoer



Medlem av

**NITO**

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
1 stk

#### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**  
17 stk

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)



## Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avtrekk

## Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

## Andre rom (eksklusive spesialrom)

- Overflater - Gulv
- 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)

## Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

**TG 2**  
8 stk

## Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

## Bad

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør

## Kjøkken

- Avløp og vannrør
- Innredning

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder

## Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

**TG 3**  
0 stk



**TG IU**  
1 stk

## Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

#### GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk ok stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter og støpt grunnmur. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

##### GULV

Fliser på bad. Parkett og vegg-til-vegg teppe i øvrige rom.

##### VEGGER

Fliser på bad. Brystpanel og malt strie i øvrige rom.

##### TAK/HIMLING

Malte overflater på bad. Malte overflater i øvrige rom.

#### INNREDNING.

##### BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

##### KJØKKEN:

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

##### OPPVARMING:

Vedovn i stue og varmekabler på bad.

##### PARKERING:

Eiers representant forklarer at det er en parkeringsplass i parkeringskjelleren under boligen tilhørende leiligheten.

## Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Arild Bakke

Rekvirert dato: 17.10.2024

### Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen  
Arild Bakke

Besiktigelsesdato: 23.10.2024

### Kommentar til oppdragsopplysninger

Boligen blir solgt med fullmakt. Dette innebærer at flere opplysninger er ukjente eller umulig å gi helt korrekte opplysninger om.

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	98	3	0	13

Adresse: Gimleveien 13D, 1777 Halden

Kommune: Halden

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Inger Synøve Bakke
Sameiets navn:	Gimle herregård
Borettslagnr:	911 823 233
Forretningsfører:	Halden boligbyggelag
Andel fellesformue:	37 594
Månedlig andel fellesutgifter:	3 100
Andel fellesgjeld:	0

### 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
Plantegninger	1988	Det er fremvist godkjente plantegninger fra kommunen.
Midlertidig brukstillatelse	1988	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse på bygningen.
Ferdigattest	1989	Det er fremvist ferdigattest på bygningen

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1988	2015	Eiers representant forklarer at bad ble renoveret.

### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av 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 <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	84	79	5

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, entré og 2 stk soverom.	Teknisk rom.

### 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 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.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	84	10
	<b>Sum BRA:</b>	<b>84</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Bad, kjøkken, stue, gang, entré, teknisk rom og 2 stk soverom. <b>TBA:</b> 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 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

## Leilighet

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1988.

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

Terrassedør fra 2019.

Ytterdør fra 2019.

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.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er observert en del slitasje på vinduer fra byggeår. Dette antas å komme fra høy alder på vinduene.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

### 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 på 10,4 m<sup>2</sup>. konstruksjon og gulv av impregneret materiale. Levegg mot nabo.

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.



## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Eiers representant forklarer at overflater og innredning er antatt fra 2015.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 20mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt 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 god stand og uten hulrom.

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**

Malte overflater 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 2015.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

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

**Årsak / Konsekvens:**

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

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 (1988). 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 skiftes ut.



TG 1

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via avtrekksventil i himling som går til avtrekksvifte over avtrekksvifte på kjøkken. Det er også spalte under dør for tilluft.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Frittstående toalett, opplegg til 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.

TG IU

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra teknisk rom mot dusjsone på bad, der det ble avdekket at vegg mot dusjsone er oppbygget av leca. Det lar seg ikke måle fukt i slike konstruksjoner når det blir utført ordinær undersøkelse til en tilstandsvurdering av bolig, så tilliggende konstruksjoner er derfor ikke vurdert.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Overflater og innredning er fra byggeår (1988).

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

TG 1

#### Overflater - Himling

Malte overflater 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 byggeår (1988). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

#### Anbefalt tiltak:

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



## TG 1

### Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør til felles kanalnett. Det antas at dette kanalnettet fører ut gjennom yttertak eller yttervegg, men dette kan ikke garanteres.

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

## TG 2

### Innredning

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

### Årsak / Konsekvens:

Det ble observert mindre svelling på front under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl fra vanlig bruk, og vil føre til at kjøkkenet har redusert levetid. Kjøkkenet er også av høy alder, slik at utskiftninger må påregnes.

### Anbefalt tiltak:

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

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

## TG 1

### Etasjeskiller

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

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <10mm.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

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

### Vurdering / Avvik

## TG 1

### Ildsteder

Ildsted i stue antatt fra byggeår (1988) med tilfredsstillende avstand til brennbart materialer

## TG 2

### Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har en liten sprekk på befaringsdagen.

### Årsak / Konsekvens:

Det er observert en mindre sprekk i skorsteinen. Det er ukjent hva som er årsaken til sprekken, men det må påregnes at alder er en påvirkning på sprekken.

### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sprekken utbedres.



## Bilder



Bilde av sprekke ved skorsteinen.

## 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 1

#### Overflater - Gulv

Parkett og vegg-til-vegg teppe på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Brystpanel og malt strie på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Himling

Malte 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.





## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør av kobber. Stoppekran på teknisk rom 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 2

**Varmtvannsbereder**

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter er lekkasjesikret ved å stå i rom med sluk.

**Årsak / Konsekvens:**

Varmtvannsberederen er antatt fra byggeår (1988) og må derfor anses med behov for utskiftning i tiden som kommer.

**Anbefalt tiltak:**

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

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

## OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1988	Eiers representant opplyser om at el-anlegget er urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Eiers representant forklarer at det ikke er noe særlig med el-arbeider i boligen annet enn da den ble oppført.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Badet har blitt opplyst blitt oppgradert i 2015, men det har ikke blitt fremvist samsvarserklæring for dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Eiers representant opplyser han ikke har hørt om 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	Eiers representant 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 de fleste sikringer i sikringsskapet. Det må nevnes at sikring 14 ikke er skrevet inn.

## Observerte mangler

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

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringdagen, annet enn at alderen på el-anlegget er høy. Dette gjør at utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

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

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

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (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	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av støpt betong. 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 (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	
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 borettslaget 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 byggteknisk 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 ferdigattest til bygningen.

##### TEGNINGER:

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.

## Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



# Signatur

## Signatur

Halden - 18.11.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN