

Tilstandsrapport - NS 3600

Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr: 66 Bnr: 894 Fnr: 0 Snr: 0



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 350117

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024



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 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



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 innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO

Norges ingeniør- og
teknologorganisasjon



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:

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

Rekkehus

TG 0
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner



Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
25 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2 14 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Bad

Overflater - Gulv

Kjøkken

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 3 0 stk



TG IU
1 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende/stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Pulltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Fliser på bad. Fliser og laminat i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Malt gips i øvrige rom

TAK/HIMLING

Malt gips i alle rom.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd susterne, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN:

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

ÅOPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: JS Nordstrøm Eiendom DA

Rekvirent dato: 06.06.2024

Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 13.06.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	66	894	0	0

Adresse: Svenskegata 2A, 1776 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): JS Nordstrøm Eiendom DA

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	2023	Det er tilsendt revidert ferdigattest for bruksendring fra næring til boligformål.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1937	2016	Bygningen ble bygget om fra næring til bolig med nye overflater, bad og kjøkken.



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.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	50	50	
2. etasje	24	24	
Sum:	74	74	0

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, og stue	
2. etasje	2 stk soverom og trapperom	

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig 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.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	50			
2. etasje	24			
Sum:	74	0	0	0
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Bad, kjøkken, og stue			
2. etasje	2 stk soverom og trapperom			

Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



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

Rekkehus

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

TG IU

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av ukjent type.

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

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

TG 1

Fundamenter

Støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det antas at fundamentet er i god stand, da grunnmuren fremstår i god stand.

TG 1

Grunnmur

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og 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 er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.

Det antas at de drenerende massene er noe sviktende, da det er planhetsavvik i boligen.

Årsak / Konsekvens:

På grunnlag av at det er noen planhetsavvik i boligen så antas det at dreneringen er noe sviktende.

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater.

Konsekvensene av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikke minst så kan det være helsefarlig å oppholde seg i en fuktig kjeller.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen oppgraderes.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1982 i 1. etasje. Vindu fra 2016 og takvindu fra 2005 på loft. 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.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdør fra 2016.

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 har blitt avdekket en del slitasje og avflasket maling på vinduene utvendig. Årsak til slitasjen og avflasket maling kommer fra manglende vedlikehold og høy alder. Dette kan føre til økt fuktinnslipp og luftlekkasjer.

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Vindu med mye slitasje og avflasket maling i 1. etasje.



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 etasje.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

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

TG 2

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger når takvinkelen er over 14 grader. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak:

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



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble renoverert i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles ca 1:150 fall på gulv og 10mm 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 i god stand.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk og det er oppdaget hulrom under gulvflis. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

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

TG 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.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk. Sluk av antatt plast. Det er ukjent om membran har blitt lagt opp under terskel.

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 for eierskifterapport.

Det er fremvist ferdigattest og for omgjøring av bygningen til boligformål. På igangsettingstillatelsen står det at det har blitt utført uavhengig kontroll av våtrommene ved oppføring av disse. Ferdigattesten skal derfor 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 for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i tak.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

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

Det ble ikke boret mot dusjsone da hjemmelshaver ikke ønsket at det ble boret i tømmerveggen, da det vil ødelegge det estetiske inntrykket av veggen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning og overflater på kjøkken fremstår skiftet ut i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom og en liten sprekk i flis ved forblendingsvegg av tømmer. 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.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips og en forblendingsvegg av tømmer 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 visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under



kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen bak til fordelerskapet.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

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

TG 1

Innredning

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

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

Bilder



Bilde av flis med mindre sprekk og hulrom.



Bilde av manglende pakning mellom varerør og PEX-rør.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <12 mm. Totalt avvik <20 mm.

Årsak / Konsekvens:

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



TG 2

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.

Gulv på grunn

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <18 mm.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

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

Årsak / Konsekvens:

Det er målt for store åpninger mellom trinnene og i åpningene i rekkverket. Dette kan føre til at man kan sette seg fast i rekkverket. Det er også manglende rekkverk på en side.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må åpninger i trinnene og i rekkverk utbedres slik at de opprettholder kravene til eiendommen fra da den ble ombygd (TEK10).



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat 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.

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

Konstruksjonsoppbygging

Loftskonstruksjonen ble bygget om til rom for varig opphold i 2016. Det er ukjent hvordan konstruksjonen av loftet har blitt utført, men det er ingen synlige fuktskjolder, tegn til lekkasjer eller kondens.
Det ble utført måling etter fukt i overflatene med piggelektrode, uten at det ble avdekket noen forhøyede fuktverdier.
Det var ikke mulig å kontrollere ventilering av konstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Det er ikke avdekket noen synlige svekkelser ved deformasjoner ved statikken til loftet.

Årsak / Konsekvens:

Det er ingen dokumenterte statiske inngrep som bekrefter at arbeidet er utført med faglig god utførelse.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det innhentes dokumentert utførelse på statiske inngrep.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon annet enn ventil i takvindu.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat viser kartene dems at boligen ligger i en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det er ikke nevnt noe om mulighet for kvikkleireskred i kommunedelsplanen for dette området. Kontakt Halden kommune for ytterligere opplysninger.

TG 0

Flomfare

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



Bilder



Bilde som viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred rundt boligen.

Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at overflatene ble oppgradert i 2016. Overflatene ble pusset og malt på nytt på befaringdagen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert stedvis hulrom under gulvfliser og sprekke i fuge mellom fliser ved ytterdør. 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.

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 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Sprekk i fuge mellom fliser ved ytterdøren.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og er funksjonstestet ok.

TG 1

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

Avløpsrør i hele boligen av plast. Rør-anlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax benkebereder plassert i kjøkkenbenk. Berederen er lekkasjesikret med rør fra sikkerhetsventil til avløpsrør, og det er lagt lekkasjesikringssystem fra Høiax rundt berederen.



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».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2016	Anlegget fremstår oppgradert fra 2016
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæring på el-arbeidene som ble utført i 2016
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?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	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 på varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
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 det mangler samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.



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.

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

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet blir bekreftet av hjemmelshaver at er oppbygget av godkjent brannskille.

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 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.

Rekkehus

Boligen ligger i en forbudssone for fyrverkeri iht. forskrift om forbudssoner for avfyring av fyrverker, Halden Kommune.

Boligen ligger under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, under navn H-570. Her blir bygningen beskrevet som: "Bygninger med høy verneverdi som del av et miljø".

Det foreligger ferdigattest for bygningen som er gitt for bruksendring fra næring til boligformål. Det er fremlagt tegninger til ferdigattesten som viser godkjent planløsning. Disse plantegningene samsvarer med slik boligen fremstår på befaringstidspunktet.

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

Signatur

Signatur

Halden - 28.06.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN