

Staulsvegen 50

3660 RJUKAN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2014

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

22

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24980>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har monterte snøfangere som tilfredsstillers forskrift. Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Anbefalte tiltak

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger av laft/bindingsverk konstruksjon. Med laftet tømmer, staver og stående utvendig kledning. Isolering etter byggetidens og byggemetodens standard. Stående panel ser ut til å være luftet. Paneler mot sør har noe oppsprekking i bunn av bord, slitasjen er en følge av soltørking. Tilbygget vedbod er bygget svært nær fjell og terreng. Særs veggkonstruksjon blir påvirket av fukt. På kledning ned mot grunn er det påbegynnende råte.

For øvrig fremstår vegger og panel i god tilstand, overflater virker nylig vedlikeholdt.

Omremming utvendig på vinduer er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtrekning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon. Det er ikke registrert skader på befaringsdagen.

Et vannbrett er knekt og det er stedvis høy slitasje på paneler.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av synlig slitasje. Det bør påregnes hyppig vedlikehold av fasader som er påvirket av vær, som vegg mot sør.

Det er påregnelig med tiltak på bodvegg mot terreng og fjell, Skadet tre byttes ut med nytt. Det bør foretas mindre terrengjusteringer.

Det bør vurderes å montere beslag på vannbrett, om ikke tiltaket utføres bør det jevnlig kontrolleres for symptomer på vanninntrenging.

Trapp

Oppsummering

Svingtrapp av tre med rekkverk på en side og håndløper på vegg. Trappen følger forskrift på rekkverk, men avviker fra god trappeformel og er bratt å gå i.

Avløpsrør

Oppsummering

Rørøpplegg i boligen er av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er tilgjengelig i bod.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres lufting av kloakk over tak.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Samsvarserklæring fra installering i 2013 mangler.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

Våtrom: Bad/vaskerom i 2. etasje

Oppsummering av ventilasjon

Eier opplyser at det er naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Rommet har tilluft til rommet under dørblad.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad/vaskerom i 2. etasje

Oppsummering av fukt

Hulltaking fra tiliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av tømmer.

Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariable.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er midlertidig ikke påvist endringer som er søknadspliktige.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde på hems har skråtak og er under 1,9m. Arealene er ikke målbare, hems er innredet med soverom, loftstue og bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

7.11.2024

Rapportdato

15.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Henning Flaig

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Henriette Wie Flaig

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningsesakkyndig

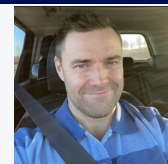
Navn: Bjørnar Krogh

Telefon: 47655088

Firma: Skien takst AS

Epost: bjornar@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien



Om bygningsesakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Informasjon om boligen

Adresse: Staulsvegen 50, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026

Gårdsnr: 106

Bruksnr: 369

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2014 - Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt plate på steinsatte masser. Veggkonstruksjonen er oppført med laft og bindingsverk. Utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	64	5	0	53
Totalt m²	69	64	5	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	61	8	Entre, kjøkken/stue, soverom og bad.	Bod og utvendig bod.
Totalt m²	69	61	8		

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

BRA-e i 1. etasje inneholder en tilliggende bod.

TBA i 1. etasje er en terrasse.

Hems har takhøyde under 1,9m og er ikke et målbart areal etter måleregler. Rommene har fortsatt en funksjon og gulvareal er ca 46 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Isolerte ringmurselementer.



Kun mindre fuktmerker på hjørne med taknedløp.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på taknedløp. Det er ikke påvist fuktmerker på grunnmur etter opptrekk av fukt fra grunn. Det bemerkes at bare mindre deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Plate på mark

Type byggegrunn Byggegrunn av pukkk/stein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering.
Støpt dekke som har fuktsperre og isolering mot mark.

Byggegrunnen er utgravet og fylt med komprimerte steinmasser.

Slik konstruksjon har begrenset opptak av fukt og det er ikke tegn til dette på muren.
Det er ingen oppsprekking etter bevegelser i grunn, muren er stabil.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Terrasse av impregnert spaltegulv, enkel trapp til terreng og rekkverk i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Konstruksjon av impregnert bjelkelag og spaltegulv.

Opplagret på fundamenter av betong, blokker og betongsøyler på stabile masser.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.

Det er observert liten skjevhet i et hjørne, her er fundamentering noe svak.
Avviket er lett å utbedre med en justering av høyde og etablering av tilstrekkelig fundament.





Noe svakt fundament på dette hjørne, men ingen store skjevheter.



Normal slitasje på terrassebord, gulvet kan med fordel behandles.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass felt.

Tett boddør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.

Vinduenes omramming har bemerkninger, avviket er videre beskrevet under punktet yttervegger.





I stor grad fungerende yttervegger.



Paneller med oppsprekking.



Høyst sannsynlig luftespalte bak kledning.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegger av laft/bindingsverk konstruksjon. Med laftet tømmer, staver og stående utvendig kledning.

Isolering etter byggetidens og byggemetodens standard. Stående panel ser ut til å være luftet.

Paneller mot sør har noe oppsprekking i bunn av bord, slitasjen er en følge av soltørking.

Tilbygget vedbod er bygget svært nær fjell og terreng. Særs veggkonstruksjon blir påvirket av fukt.

På kledning ned mot grunn er det påbegynnende råte.

For øvrig fremstår vegger og panel i god tilstand, overflater virker nylig vedlikeholdt.

Omranning utvendig på vinduer er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtrengning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon. Det er ikke registrert skader på befaringsdagen.

Et vannbrett er knekt og det er stedvis høy slitasje på paneller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av synlig slitasje. Det bør påregnes hyppig vedlikehold av fasader som er påvirket av vær, som vegg mot sør.

Det er påregnelig med tiltak på bodvegg mot terreng og fjell. Skadet tre byttes ut med nytt. Det bør foretas mindre terrengjusteringer.

Det bør vurderes å montere beslag på vannbrett, om ikke tiltaket utføres bør det jevnlig kontrolleres for symptomer på vanninntrenging.



I stor grad fungerende yttervegger.



Knekt vannbrett. Det er ikke beslag som går inn i spor på vindu, slik montering kan føre til vanninntrenging og skader.

6.6 Renner og nedløp



Nedløp i plastbelagt stål.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nedløp på bod er fra nyere tid.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Plastbelagt metall på nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Systemet har normal tilstand etter alder.	



Vann blir samlet i renne av duk og videre ned i nedløpsrør.



6.7 Takkonstruksjon



Enkelte løse deler.



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Saltak av trekonstruksjon. Ingen synlig luftespalte, men ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

Det er registrert enkelte løse deler av utskåret tre på tak, disse bør festes.

6.8 Taktekking



Type tekking

Torv

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er tekket med torv over duk/knotteplast. Forkantbord med torvktroker og solide vindskier i tre. Ingen synlige avvik.

Jevnlig vedlikehold og påfylling av torv anbefales.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Taket har monterte snøfangere som tilfredsstillers forskrift. Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktspærre mot grunn fungere godt. Etasjeskiller for hems er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.	
Det er registrert liten svank (skjevhet) i gulvet ved dør til soverom mot vest, denne døren tar litt i karm.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Det er fremvist feierapport:
 Ingen registrerte avvik. Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.
 Siste skorsteinsfeing: 03.08.2022
 Siste tilsyn: Ukjent





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulvet er av parkett, veggflater med beiset panel. Himling med lysbeiset panel, synlige bjelker og innfelte downlights.

Kjøkken innredning med malte profilerte fronter og folierte base på skrog.
Heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskekum i porselen en hånd betjent servant.

Det er integrert stekeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Videre er det komfyrvakt over koketopp og vannstopper system under oppvaskbenk.

Monterte glassplater på veggen bak oppvask og koketopp

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med stålhette over koketopp, med utlufting via yttervegg.

Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er midlertidig ikke påvist endringer som er søknadspliktige.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 11.12.2014.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Takhøyde på hems har skråtak og er under 1,9m. Arealene er ikke målbare, hems er innredet med soverom, loftstue og bad.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.14 Trapp



Beskrivelse

Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

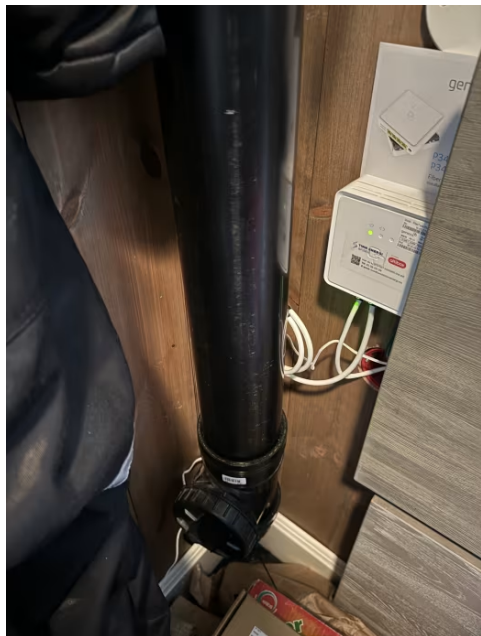
Svingtrapp av tre med rekkverk på en side og håndløper på vegg. Trappen følger forskrift på rekkverk, men avviker fra god trappeformel og er bratt å gå i.



6.15 Avløpsrør



Durgoventil som lufting av kloakk.



Stakeluke på avløpsrør.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Rørapplegg i boligen er av plast hovedstrekk, og plast på påkøblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er tilgjengelig i bod.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres lufting av kloakk over tak.



Avløpsrør i plast.

6.16 Vannledninger

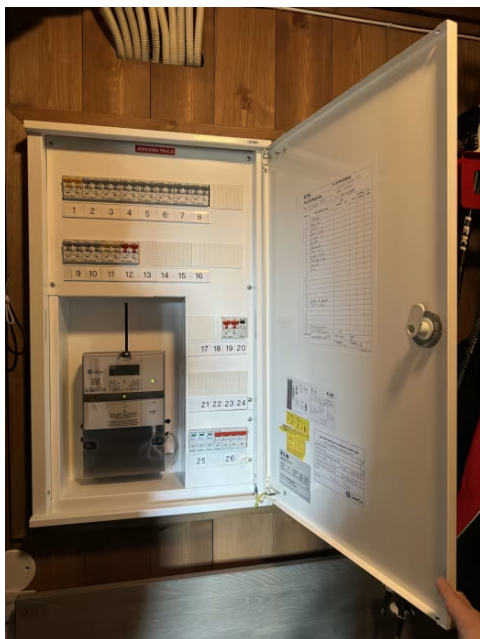


Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap i bad i 1. etasje. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekrane, vannstoppesystem og varmekabel på hovedvanntilførsel, stoppekranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Samsvarserklæring fra installering i 2013 mangler.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).



Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-1

Varmtvannstank montert liggende på bad/vaskerom i 2. etasje med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2013.

Fungerer med dagens tilstand.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.20 Våtrom: Bad i 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggetiden (2013) med flis på gulv, varmekabler og sokkelflis. Fliser på vegger i dusjsone og beiset panel på øvrige vegger. Himling av beiset panel med synlig bjelker og downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er over 25mm fra topp synlig membran til slukrist, fallforhold er godkjent. Overflater har ikke vesentlig avvik. Det er registrert bom (hulromslyd) i en gulvflis, mindre hakk og ujevnheter. Enkelte bom i flis er normalt om ikke det er sprekker i flisfuger og flisen virker løs. Overflater fungerer med dagens tilstand. Vegg med panel ligger nærmere enn 1 m fra dusjvegg. Det er ingen skader og avviket sees ikke som vesentlig.



Synlig membran på rørføring i gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei



Vanskelig å bekrefte membran i sluket, men det er noe synlig tettesjikt under klemring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det er etablert plastsluk i dusjsone. Det er vanskelig å bekrefte type membran da denne ikke er synlig under klemring. Rørføring i gulv har oppkant av membran. For øvrig ingen tegn på skader eller avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt innredning med servant og klosset.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

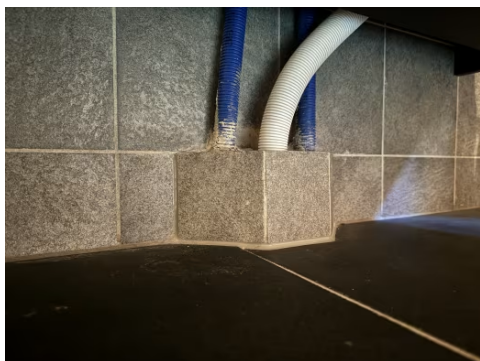
Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller avvik, innredningen fungerer med dagens tilstand.



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har elektrisk vifte i yttervegg og tilluftspalte under dørbblad. Rommets ventilering fungerer med dagens tilstand.



Vegg med panel ligger ca 0,9m fra dusjvegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

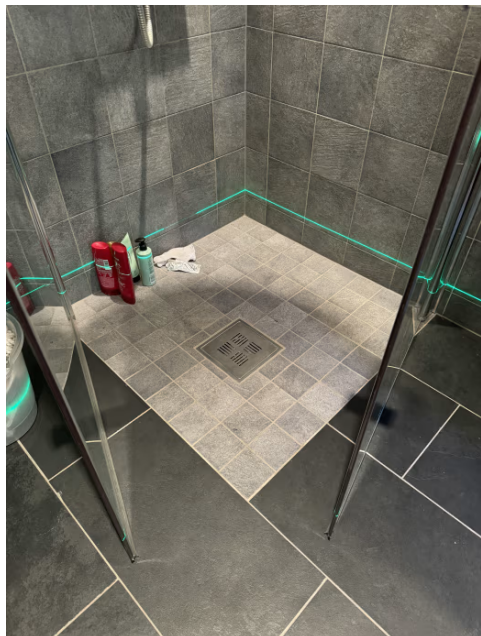
Jeg har tatt hull i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsone og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



6.21 Våtrom: Bad/vaskerom i 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom i 2. etasje med flislagt gulv over varmekabel og med sokkelflis. Vegger i dusjsone av flis, tømmer og panel på resterende vegger. Himling av lys beiset panel og synlig rundstokk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

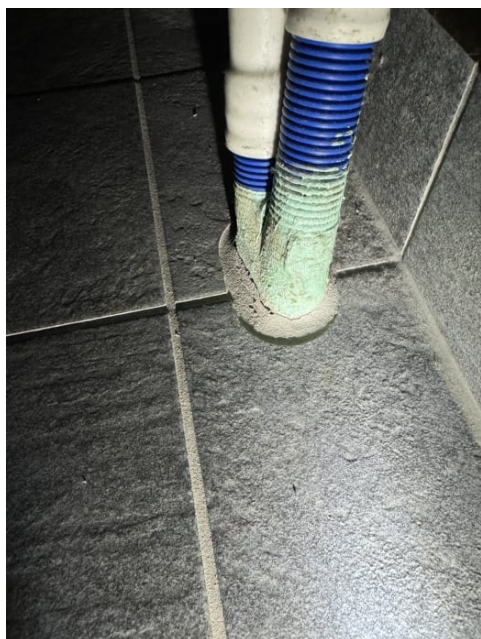
TG-1

Det er over 25mm fra topp synlig membran (oppkant på dørterskel) til slukrist, fallforhold er godkjent.

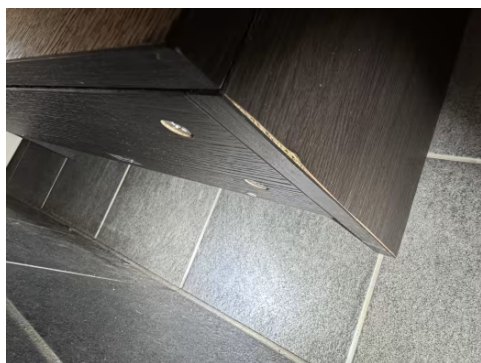
Overflater har ikke vesentlig slitasje og fungerer med dagens tilstand. Det er begrenset med fall på gulvet, det er noe fall rundt sluk. Det bør påregnes litt vann utover gulvet ved bruk av dusj.

Membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å bekrefte membran i sluk, men det er noe synlig tettesjikt under klemring.



Synlig membran på rørføringer.



Mindre fuktmerker på innredning.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Plastsluk i dusjene er inspisert det er vanskelig å bekrefte membran under klemring. Rør føringer i gulv har oppkant av membran. For øvrig ingen tegn på skader eller avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap, dusj på vegg med forheng, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er observert mindre skade på servant som står tett opp mot dusj på vegg, avviket ses som et mindre avvik. Innredning er utsatt for fukt ved bruk av dusj.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Eier opplyser at det er naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Rommet har tilluft til rommet under dørbled.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Hulltaking fra tiliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av tømmer. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Entré.

Beskrivelse

Gulvet er av parkett med fliser i entre og i bod. Det er varmekabler i stue/kjøkken og entre. Vegger er av beiset panel og tømmer. Himlinger er lysbeiset panel med synlige rundstokk og bjelker. Det er innfelte downligts på kjøkken og entré.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Hele overflater uten vesentlige avvik.



Stue.



Soverom i 2. etasje.

6.23 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant