

Løkestaulkilsvegen 17 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 104 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

25

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

0

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/23432>

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

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Rett trapp av malt tre til hems.

Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.

Det er åpninger mellom inntrinn på over 0,1m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.

Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2024

Rapportdato
25.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Cecilie Therese Ellefsen
Navn: Ole-Jacob Bell

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

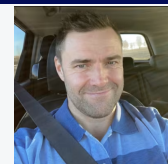
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh
Firma: Skien takst AS
Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien

Telefon: 47655088
Epost: bjornar@skientakst.no



Om bygningssakkyndig:

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: Løkjestaulkilsvegen 17, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026 Gårdsnr: 120 Bruksnr: 394 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2016
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført med alle funksjoner på bakkeplan og med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige overflater er hele og er uten vesentlige skader og avvik. Gulver er hovedsakelig av tre med fliser i entre/gang. Det er varmekabel i entre/gang, bod og våtrom. Vegger er av beiset panel. Himlinger er av beiset paneler med innfelte downlights i stue/kjøkken, entre/gang, soverom, våtrom og hems. Innerdører er av malt tre og har et speil og pakning på karm. Dørene fungerer godt men døren til bad henger noe og tar litt i karm. Døren bør justeres.

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	104	100	4	0	61
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	104	100	4	0	61

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	46	0	46
Totalt m²	46	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	100	4	Entre/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.
Totalt m²	104	100	4		

Kommentar til arealberegning

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

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



Dreneringen skjer naturlig i terrenget, takvann blir ledet vekk fra grunnmur via utkast montert på nedløpsrør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

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



Stabil mur.



Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Plate på mark

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

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 opplyses 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.

Det er registrert noe knusninger og små skader på plate til ringmur ved terrasse. Skadene er ikke vesentlige, men det burde vært en fri spalte fra terrassebord til grunnmur.

Noe mindre skader og knusninger på muren.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse på hele siden mot nord-vest.



Platting ved inngangspartiet.

Type	Terrasse, Platting
------	--------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--------------------------------------------------------	-----

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 impregneret bjelkelag og spaltegulv.
Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.

Spaltegulv kan med fordel overflatebehandles, det bør skjæres en spalte for fri åpning mot grunnmur på ca 10mm.

6.4 Vinduer og dører



Dobbel terrassedør.



Terrassedøren er noe trang å lukke, vrider er løs og det trenges et mindre tiltak.



Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør med glassfelt og dobbel terrassedør med glass.

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet uten nevneverdige avvik.

Av mindre merknader er det noe bruksslitasje på utvendig omramming og bunnbeslag til ytterdør og boddør.

Terrassedør er noe vanskelig å lukke og vrider er trang. Det er behov for mindre tiltak.

KAST



Ytterdør.



KAST

Tett boddør.



Mindre slitasje i belistning og små skader i beslag.

6.5 Yttervegger



Luftespalte med musesperre. Musesperre kan med fordel gås over og bøyes inn mot kledning.



Type fasade

Liggende 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?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt. Veggene har luftespalter med musesperre.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.

6.6 Renner og nedløp



Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.

Det er kun observert en liten bulk på nedløpsrør ved boddør.



Liten bulk, men ingen rustangrep.

UTKAST

6.7 Takkonstruksjon



Synlig luftespalte mellom takrenne og pannebord.



6.8 Taktekking



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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 med synlig luftespalte bak takrenne. Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

Type tekking

Torv

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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.

Det registreres sprekk i et vinskiebord.



Sprekk i vindskie.

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
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems. Det er målt med nivelleringslasere 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.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn i stuen/kjøkkenet.



Helbeslått pipe over tak.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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 helseslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Det er ikke fremvist feierrapport, intervaller for feiing og tilsyn bør følges.

6.12 Kjøkken



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

Innredning fra IKEA av typen Lerhyttan montert ved byggetid. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel kompositt oppvaskkum med ett-greps batteri. Integrert kjøleskap med frysedel, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin.

På veggen over kjøkkenbenk er det etablert glassplater bak kum og kokeplate. Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.

Ingen skader eller avvik utover vanlig bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Over kokesone er det montert ventilator med stålhette og utlufting via yttervegg. Det er lagt opp til komfyrvakt over kokeplate.

Ventilator fungerer ved enkel test med papirark.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

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 18.06.2019.
Det ligger ferdigattest for carporter og miljøstasjon i kommunepakken, denne er datert 16.11.2018.

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

Nei

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?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rett trapp av malt tre til hems.

Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.

Det er åpninger mellom inntrinn på over 0,1m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.

Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Nei

Rørapplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.

Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.

Det er påvist lufting av kloakksystem over tak, luftehatt er synlig.

6.16 Vannledninger



Vannfordelingsskap.

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 stoppekran?	Nei
--------------------------------------------------	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap i bod. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppersystem og varmekabel på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.



Hovedvannledning med stoppekran.



Vannstoppersystem.

6.17 Elektrisk



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? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

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-1

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og kurs til elbil lader.

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

Samsvarserklæring fra installering i 2019 ligger i sikringsskapet.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannstank montert på bod/teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2019.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Fungerer med dagens tilstand.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Hytta har ventilasjon via ventiler i vinduer.
Det er ikke registrert symptomer på manglende ventilering av rom.

6.20 Våtrom: Bad



Badet i hytta.



Synlig membran i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte 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? Ja

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

Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik utover noe kalkutslag og bruksmerker. Fungerer med dagens tilstand.

Vindu er plassert i våtsonen til dusj men glassvegger skåner vindu, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.

Det er ingen synlige skader på vindu eller omramming og det er valgt å gi TG1.

Vindu, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

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



Noe kalkdannelse og bruksmerker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket i dusjen har synlig membran under klemring. Det er ikke registrert noen avvik med rommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Badets innredning fungerer med dagens tilstand. Ingen avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilstrekkelig ventilering med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom flat terskel.

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 dusjsonen 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 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



Ingen målt fukt.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom



Hyttas bad/vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte 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? Ja

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? Ja

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

Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik utover noe kalkutslag og bruksmerker. Fungerer med dagens tilstand.

Døren er plassert i våtsonen til dusj men glassvegger skåner vindu, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.

Det er ingen synlige skader på dør eller omramming og det er valgt å gi TG1.

Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.



Synlig membran under klemring.

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



Fuktmerker på innredning.



Ingen målt fukt i vegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket i dusjen har synlig membran under klemring. Det er ikke registrert noen avvik med rommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Badets innredning fungerer med dagens tilstand.

Det er registrert noen fuktmerker i servantskap men ingen vesentlige skader. Det minnes om at vannlåser i boligen bør renses jevnlig.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilstrekkelig ventilering med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom flat terskel.

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 entrevegg ved dusjsonen 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 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant